

Neues zum Thema Mietzinsminderung im Lockdown

Der Oberste Gerichtshof (OGH) hat nun erstmals entschieden, ob sich die Covid-19-Lockdowns auf den Mietzins von Büromietern auswirken.

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

Im gegenständlichen Fall ging es um eine Rechtsanwaltskanzlei. Zu Beginn führte die Coronakrise in der Kanzlei zu einem vermehrten Ausbleiben von Kunden und somit zu einem geringeren Arbeitsanfall. Durch den zusätzlichen Ausfall von Gerichtsverhandlungen kam es zu erheblichen Umsatzrückgängen.

Die Rechtsanwaltskanzlei reduzierte daher den Mietzins im Ausmaß des behaupteten Umsatzrückganges, dies mit der Begründung, dass die Pandemie für die Umsatzverluste verantwortlich und das Bestandsobjekt damit in diesem Ausmaß unbrauchbar ist. Der Fall landete schließlich beim OGH.

Nach Ansicht des OGH ist für eine Mietzinsminderung die Unbrauchbarkeit des Mietobjektes erforderlich. Bloße Umsatzrückgänge bewirken jedoch nicht per se eine solche Unbrauchbarkeit. Für die Frage der (teilweisen) Unbenutzbarkeit des Mietobjektes kommt es vielmehr darauf an, ob der vertraglich vereinbarte Geschäftszweck nach wie vor erfüllt werden kann.

Bei Mietobjekten, die dem Kundenverkehr dienen, können beispielsweise behördliche Betretungsverbote zur Unbrauchbarkeit führen. Für Rechtsanwaltskanzleien bestand jedoch zu keiner Zeit ein behördliches Verbot, die Kundenbereiche zu betreten. Vielmehr war es auch während jedes Lockdowns uneingeschränkt möglich, Anwälte in deren Kanzleien aufzusuchen. Rechtsanwälte konnten somit ihren Betrieb gleich wie vor der Pandemie aufrechterhalten. Dabei ist es unerheblich, dass es infolge der pandemiebedingten Lockdowns faktisch zu weniger Mandantenkontakt kam. Nach Ansicht des OGH war daher das Mietobjekt während aller Lockdowns uneingeschränkt nutzbar, sodass die Rechtsanwaltskanzlei keine Mietzinsminderung geltend machen konnte.

Für weitergehende Fragen zu den Themen Wohn- und Mietrecht steht Ihnen das Team der Weinrauch Rechtsanwälte GmbH jederzeit zur Verfügung.

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

(Juli 2022)

