

Wer trägt künftig das Risiko bei Betretungsverboten?

Pandemieklausel in Geschäftsraummietverträgen

In Zusammenhang mit der COVID-19-Pandemie kann es nach wie vor zu behördlichen Betretungsverboten kommen. Dabei stellt sich bei Geschäftsraummietverträgen die Frage, wer künftig für den Zeitraum der Verbote das Risiko trägt.

Im Gesetz ist geregelt, dass der Mieter keinen oder nur einen geminderten Mietzins entrichten muss, wenn der Mietgegenstand wegen außerordentlicher Zufälle, wie beispielsweise Seuchen, nicht oder eingeschränkt genutzt werden kann. Inzwischen ist unstrittig, dass es sich bei COVID-19 um eine Seuche in diesem Sinne handelt. Demzufolge hat grundsätzlich der Vermieter das Risiko eines behördlichen Betretungsverbotes zu tragen.

Vorgenannte gesetzliche Regelung stellt allerdings eher auf unvorhersehbare Ereignisse ab, vor denen der Mieter geschützt werden soll. Was aber gilt, wenn der Mieter einen Mietvertrag abschließt, obwohl er weiß, dass es aufgrund der COVID-19-Pandemie zu Betretungsverboten kommen kann? Die pauschale Anwendung der gesetzlichen Regelung auf derartige Fälle scheint fraglich. Streitigkeiten zwischen Mieter und Vermieter sind vorprogrammiert.

Vertragliche Regelung als einvernehmliche Lösung

Nach Auffassung der Rechtsanwältin Mag. Yvonne Riffler von der Kanzlei Raits Bleiziffer Rechtsanwälte GmbH in Salzburg empfiehlt es sich, künftig eine individuelle und einvernehmliche Regelung in Geschäftsraummietverträgen vorzusehen, um Rechtstreitigkeiten zu vermeiden. „Grundsätzlich kann in Mietverträgen eine von den gesetzlichen Regelungen abweichende Vereinbarung getroffen werden. Das bedeutet, dass einvernehmlich auch festgelegt werden könnte, dass der Mieter das Risiko von behördlichen Betretungsverboten zumindest teilweise trägt. Höchstgerichtliche Judikatur zu diesem Thema existiert bis dato allerdings noch nicht. Ob die Umkehr der gesetzlichen Gefahrtragung als sittenwidrig erachtet wird, gilt es abzuwarten.“, erläutert die Rechtsanwältin.

Die Vor- und Nachteile einer abweichenden Regelung sollten daher mit einem Anwalt besprochen werden. Da bei Pacht wiederum andere Regelungen zu tragen kommen, empfiehlt es sich zudem, auch prüfen zu lassen, ob überhaupt ein Geschäftsraummietvertrag vorliegt.

Fachliche Informationen:

Raits Bleiziffer Rechtsanwälte GmbH
Ignaz-Rieder-Kai 11c
5020 Salzburg

M: law@raits-bleiziffer.at
T: +43 662 622301
www.raits-bleiziffer.at

Kommunikationsagentur:

Dr. Wolfgang Immerschitt
Gislarweg 10
5300 Hallwang

M: wolfgang.immerschitt@kommunikationsmanager.at
T: +676 848497100
www.kommunikationsmanager.at

Juristin Mag. Yvonne Riffler



*Foto: Raits-Bleiziffer/Stürzenbaum
Abdruck bei Nennung des Fotocredits kostenfrei*