

COVID-19 – Anspruch auf Minderung bzw. Entfall des Leasingentgelts?



MAG. ROMAN TAUDES, LL.M.
ist selbständiger Rechtsanwalt bei Aigner Lehner Zuschin & Partner Rechtsanwälte. Er gilt als Spezialist im Bereich des Anlegerschutzes und bringt eine langjährige Expertise auf den Gebieten des Kapitalmarktrecht, Kreditrecht sowie Prozessführung und Streitbeilegung mit.

Die Möglichkeit der Mietzinsminderung bei Geschäftsraummiete auf Grund der aktuellen Pandemie wird bereits breit diskutiert. Weitgehend unkommentiert blieben bislang jedoch die rechtlichen Auswirkungen der Pandemie und der daraufhin gesetzlich verordneten Maßnahmen auf gewerbliche Leasingverträge. Konkret stellt sich die Frage, wer die Gefahr des (teilweisen) Verlustes der Gebrauchsfähigkeit des Leasingobjektes wegen außerordentlicher Zufälle – wie gegenständliche Seuche – zu tragen hat. Die aufgeworfene Frage ist eine praktisch bedeutsame. Die Bandbreite der betroffenen Leasingobjekte reicht von Immobilien (häufig im Kommunalbereich, etwa bei Freizeit- oder Kulturstätten) über Flugzeuge und KFZ-Fuhrparks, bis hin zum IT-Leasing.

Anwendbarkeit bestandrechtlicher Bestimmungen auf Leasingverträge

Die §§ 1104 f ABGB, die eine Mietzinsbefreiung bzw. -minderung bei (teilweiser) Unbenutzbarkeit aufgrund außergewöhnlicher Ereignisse vorsehen, zielen auf Bestandverträge ab. Leasingverträge sind ein vom Gesetzgeber weitgehend unregelter Vertragstypus und somit von den Vertragsparteien weitgehend frei gestaltbar. In den Verträgen finden sich regelmäßig sowohl Elemente von Miete als auch von Kauf. Die Anwendbarkeit zitiert Bestimmungen bei Leasingverträgen hängt von der konkreten Ausgestaltung des Vertragswerks ab.

Die bloße Unterscheidung zwischen „Operating Leasing“ und „Finanzierungsleasing“ ist jedenfalls zu kurz gegriffen. Ob bestandrechtliche Bestimmungen auf Leasingverträge anwendbar sind, hängt laut OGH unter anderem von der vereinbar-

ten Nutzungsdauer des Leasingobjekts und dessen Kündbarkeit ab. Wurde der Leasingvertrag auf unbestimmte Dauer geschlossen und ist er jederzeit kündbar, werden hierin etwa gewichtige Kriterien für das Vorliegen eines Mietvertrages gesehen (vgl. OGH RS0020782). Verweise im Vertrag auf bestandrechtliche Normen stellen weitere Indizien hierfür dar. Bei Immobilienleasingverträgen wird in der Regel das Überwiegen der mietvertraglichen Elemente angenommen (vgl. OGH 2 Ob 196/11d mwN, 3 Ob 47/16g).

Vertragliche Ausschlussmöglichkeit / Höhe der Mietzinsminderung

Bei den Bestimmungen der §§ 1104 f ABGB handelt es sich um dispositives Recht. Die Vertragsparteien können sohin von den gesetzlichen Regelungen Abweichendes vereinbaren. Der Gesetzgeber verlangt jedoch eine ausdrückliche auf den „Seuchentfall“ zugeschnittene vertragliche Regelung, damit das Recht auf Entfall bzw. Minderung des Bestandzinses entfällt. Die in der Praxis häufig anzutreffenden allgemein formulierten Gefahrtragungsklauseln zulasten des Leasingnehmers erfüllen diese Vorgabe jedoch häufig nicht und schließen den Anspruch nicht wirksam aus.

Die Höhe der Befreiung vom Entgelt hängt von der tatsächlichen Beeinträchtigung der bedingungs-gemäßen Benutzbarkeit des Leasingobjekts ab. Eine abschließende Beurteilung, ob bzw. in welcher Höhe ein Minderungsanspruch besteht, ist deshalb jedenfalls nur nach individueller Prüfung des Vertragswerks möglich. Nachdem eine vorbehaltslose Zahlung der Rate/des Bestandzinses laut Judikatur als Verzicht auf die Rechte gedeutet werden kann, ist zeitnahes Handeln geboten.

