



Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Dr. Jensik als Vorsitzenden sowie die Hofräte Mag. Wurzer und Mag. Painsi, die Hofrätin Dr. Weixelbraun-Mohr und den Hofrat Dr. Steger als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei R\* GmbH, \*, vertreten durch Scherbaum Seebacher Rechtsanwälte GmbH in Graz, gegen die beklagte Partei U\* GmbH, Deutschland, \*, vertreten durch Nemetschke Huber Koloseus Rechtsanwälte GmbH in Wien, wegen 50.908,14 EUR sA und Räumung, über die außerordentliche Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgericht vom 8. März 2023, GZ 38 R 251/22a-19, den

#### B e s c h l u s s

gefasst:

Die außerordentliche Revision wird gemäß § 508a Abs 2 mangels der Voraussetzungen des § 502 Abs 1 ZPO zurückgewiesen.

## B e g r ü n d u n g :

- [1] Das Erstgericht erkannte mit Teilurteil die beklagte Mieterin eines Geschäftslokals zum Betrieb einer Indoor-Minigolfanlage samt Gastronomie schuldig, bestimmte – der Höhe nach unstrittige – Mietzinsrückstände zu zahlen, und wies das Mehrbegehren ab.
- [2] Das nur von der Beklagten angerufene Berufungsgericht bestätigte die Entscheidung und ließ die Revision dagegen nicht zu.
- [3] Die außerordentliche Revision der Beklagten zeigt keine Rechtsfrage von der in § 502 Abs 1 ZPO geforderten Qualität auf.
- [4] 1.1 Zu den Auswirkungen der COVID-19-Pandemie auf Geschäftsraummieten hat der Oberste Gerichtshof bereits mehrfach ausgesprochen, dass Umsatzeinbußen, die sämtliche Unternehmer wie (auch) den Mieter des Geschäftslokals treffen, dem Unternehmerrisiko zuzuordnen und keine Grundlage für eine allein darauf aufbauende Mietzinsminderung sind. Nur solche Umsatzeinbußen, die sich auf behördliche Maßnahmen anlässlich der COVID-19-Pandemie zurückführen lassen, sind als konkrete Folgen einer objektiven Einschränkung des vertraglich bedungenen Gebrauchs zu berücksichtigen (vgl RS0020926 [T11, T12] = RS0021054 [T14, T15]; 9 Ob 84/21z; 10 Ob 46/22w; 5 Ob 192/22d).
- [5] 1.2 Entgegen der Rechtsansicht der Revisionswerberin hat der vierte Senat zu 4 Ob 221/22m nicht anders entschieden, sondern lediglich klargestellt, dass nicht nur Betretungsverbote, sondern auch andere behördliche Eingriffe wie Zutrittsbeschränkungen (Begrenzung der Kundenzahl, Mindestabstände ua), mit denen Umsatzeinbußen

des Geschäftsraummieters einhergehen, als Folgen einer objektiven Einschränkung des vertraglich bedungenen Gebrauchs und damit als für eine Mietzinsminderung relevant anzusehen sind. Hingegen seien die Allgemeinheit betreffende staatliche Eingriffe wie die Maskenpflicht oder eine pandemiebedingte Kaufunlust der Kunden davon zu unterscheiden; diese Umstände fielen in das Unternehmerrisiko des Mieters der Geschäftsräumlichkeiten (4 Ob 221/22m [Rz 16] mwN).

[6] 1.3 Die Beweislast für die mangelnde Brauchbarkeit des Bestandobjekts, die eine Zinsminderung rechtfertigt, trifft den Bestandnehmer (RS0021416 [T2]).

[7] 2.1 Im vorliegenden Fall steht fest, dass sich die nach Beendigung der behördlichen Betretungsverbote noch angeordnete Beschränkung der Kundenzahl auf das Bestandobjekt der Beklagten nicht auswirkte; dieses ist viel größer als für die Personenzahl, die sich schon vor der Pandemie an gut frequentierten Tagen höchstens gleichzeitig dort aufhielt, erforderlich. Wenn das Berufungsgericht daher zu dem Ergebnis kam, dass eine Beeinträchtigung der Nutzbarkeit des Bestandobjekts als unmittelbare Folge behördlicher Maßnahmen hier nicht vorlag, so ist dies nicht zu beanstanden.

[8] 2.2 Die Revisionswerberin argumentiert, die behördlich vorgegebenen Hygienemaßnahmen wie insbesondere die Maskenpflicht oder die Kontrollen der 3-G-Regelungen, hätten Kunden veranlasst, den Besuch ihrer Minigolfanlage überhaupt zu unterlassen oder das Lokal so schnell wie möglich und ohne die übliche Konsumation wieder zu verlassen. Diese Umstände sind allerdings Teil der erwähnten, die Allgemeinheit treffenden pandemiebedingten Einschränkungen, deren Auswirkungen auf den Umsatz des

Geschäftsraummieters nur soweit eine objektive Beeinträchtigung der Nutzbarkeit des Bestandobjekts bedeuten, als diese Maßnahmen die Möglichkeit beeinflussten, das Geschäftslokal der Beklagten zu betreten. Aus dem Sachverhalt ergibt sich aber für einen solchen Einfluss der von der Beklagten genannten behördlichen Maßnahmen auf die Zugangsmöglichkeit zu ihrem Geschäftslokal kein Anhaltspunkt.

[9] 3. Einer weiteren Begründung bedarf dieser Beschluss nicht (§ 510 Abs 3 ZPO).

Oberster Gerichtshof  
Wien, am 29. August 2023  
Dr. J e n s i k  
Für die Richtigkeit der Ausfertigung  
die Leiterin der Geschäftsabteilung: