



NEWSLETTER VOM 22.03.2020

Faktencheck Coronavirus – Mietzinsminderung/Entfall

Sehr geehrte Leserin, sehr geehrter Leser!

Unser diesmaliger Newsletter widmet sich der aktuellen Mietsituation in Zeiten der Coronakrise.

Aktuelle Mietsituation - was kann ich tun?

Für viele Unternehmer ist die wirtschaftliche Lage derzeit kritisch. Als Maßnahme gegen die Ausbreitung des Coronavirus wurde von der Regierung beschlossen, dass ab Montag, den 16.03.2020, der Großteil der Geschäfte, die nicht für die Grundversorgung notwendig sind, schließen. Beispielsweise unterliegen Lokale und Restaurants ab 17.03.2020 der verordneten Schließung. Hievon kann es jedoch auch Ausnahmen geben, wie zum Beispiel bei der Auslieferung von Speis' und Trank.

Was bedeutet das für Unternehmer?

- Umsatzrückgang
- kompletten Umsatz Entfall

Während die monatlichen Fixkosten weiterlaufen.

Minderung nach § 1104 ABGB (I):

Eine Erleichterung kann die Bestimmung des § 1104 ABGBD darstellen.

Diese besagt, dass kein Mietzins zu entrichten ist, wenn das Mietobjekt wegen

- „außerordentlicher Zufälle“,
- Feuer,
- Krieg oder Seuche,
- großer Überschwemmungen,
- Wetterschläge oder
- wegen gänzlichen Mißwachses

gar nicht gebraucht oder benutzt werden kann.

Minderung nach § 1104 ABGB (II)

Es muss sich hierbei um ein massives, elementares Ereignis handeln, welches von Menschen nicht beherrschbar, nicht abgrenzbar und für den Einzelnen nicht fassbar ist, das aus dem Muster der Regelmäßigkeit herausfällt.

Das Risiko des Eintritts eines solchen Ereignisses trägt gemäß § 1104 ABGB also der Vermieter. Sofern ein teilweiser Gebrauch möglich ist, kann es zu einer Mietzinsminderung gem § 1105 ABGB kommen, wobei dies im Einzelfall geprüft werden muss.

Maßnahmen und dadurch entstandene Schließungen durch Corona:

Bei Vorliegen eines gesetzlichen oder behördlichen Verbots zur Öffnung des Geschäfts bzw Lokals kann dies eine Berechtigung des Mieters zur Mietzinsminderung bzw dem Einbehalt des gänzlichen Mietzinses zur Folge haben.

Der Betreiber eines Restaurants könnte somit grundsätzlich eine Mietzinsminderung für das zum Betrieb des Restaurants gemietete Geschäftslokal geltend machen.

Die Möglichkeiten eines Mietzinsfalles oder einer Mietzinsminderung hängen jedoch vom jeweiligen Mietvertrag und den besonderen Gegebenheiten, die von Fall zu Fall variieren können, ab!

Was ist für Betroffene zu tun?

Faktencheck:

- Prüfung, ob das jew. Objekt bzw Unternehmen von den Verordnungen betroffen ist
- Prüfung, inwieweit das Objekt brauchbar bzw benutzbar ist
- Prüfung des Mietvertrages
- Unverzögliche Meldung über Ausübung des Rechtes von Mieter an Vermieter
- Rechtlichen Rat durch Spezialisten einholen

Mit freundlichen Grüßen

Rechtsanwaltskanzlei
Mag. Thomas Nitsch
Dr. Sacha Pajor
Dr. Philipp Zöllner
Rechtsanwälte OG

E-mail: kanzlei@npz-recht.at
<http://www.npz-recht.at>

Falls Sie keine Zusendungen dieser Art mehr wünschen, teilen Sie uns dies bitte unter kanzlei@npz-recht.at mit!

Impressum: Medieninhaber und Herausgeber:
N / P / Z Rechtsanwälte OG, Verteidiger in Strafsachen
Hauptstraße 48, 2340 Mödling
FN 453185z
UID Nr. ATU 71249437
Mitglieder der Rechtsanwaltskammer Niederösterreich