

CORONA COVID-19-Krisenbewältigung oder muss ich als Gastronom oder Einzelhändler weiter meine Miete zahlen?

## Description

### Date Created

15.03.2020

### Meta Fields

**Inhalt** : Heute am Sonntag (15.3.2020) wurde das **COVID-19-Maßnahmegesetz** beschlossen. Es werden aber erst am Montag (16.3.2020) die konkreten Verordnungen verlautbart, die dann am Dienstag (17.3.2020) in Kraft treten und **unter anderem das Betreten von Einzelhandelsgeschäften und von Gastronomiebetrieben zum Zweck des Erwerbs von Waren und Dienstleistungen untersagen**. MSLEGAL wird zeitgerecht informieren. **Für jeden betroffenen Unternehmer, der eine Betriebsstätte gemietet hat, stellt sich die Frage, ob er seinen Mietzins weiter entrichten muss, obwohl er dort keinen Kunden empfangen kann.** Tatsächlich sind zwei Gesetzesbestimmungen im sogenannten Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuch (§ 1104, § 1105 ABGB) einschlägig: diese sehen den **Entfall des Mietzinses bei gänzlicher Unbrauchbarkeit** und eine **verhältnismäßige Mietzinsminderung bei nur teilweiser Unbrauchbarkeit** vor. Details der Bestimmungen sind in Ermangelung ausreichender Rechtsprechung noch nicht abschließend geklärt (zur Judikatur siehe z.B. OGH 3 Ob 618/53 zur Beschlagnahme eines Mietgegenstandes durch die Alliierten; OGH 8 Ob 679/90 wegen Terror/Bombendrohungen). Dennoch lässt sich nach Ansicht von MSLEGAL dem Grunde nach argumentieren, dass dem betroffenen Unternehmer eine Mietzinsminderung zusteht, wenn seine Betriebsstätte mit einem Betretungsverbot belegt wurde.

- Die Möglichkeit einer Mietzinsminderung und deren Umfang hängen **vom individuellen Vertrag und den konkreten Umständen** vor Ort ab.
- Der **Mietvertrag sollte rechtlich dahingehend überprüft** werden, ob und bejahendenfalls inwieweit die §§ 1104, 1105 ABGB vertraglich rechtswirksam ausgeschlossen wurden; mitunter ist ein solcher Ausschluss „vergraben“ im Vertrag und wurde bei Abschluss nicht beachtet.
- Die **Auswirkung des Verbots des Betretens** ist anhand des sogenannten **bedungenen Gebrauchs** festzustellen – damit wird die begehrte Mietzinsminderung abgeschätzt. Das wird oftmals einfach sein, aber an MSLEGAL wurden schon heute Sonntag erste Abgrenzungsfragen herangetragen.
- Es ist unerlässlich, die **einzelnen Schritte gegenüber dem Vermieter** mit Rechtsexperten abzustimmen, etwa zur Vermeidung der Verwirklichung eines Kündigungsgrundes.

**Richten Sie Ihre Anfragen an:** Mag. Wilhelm Milchrahm, Immobilienökonom (ebs) E-Mail: [office@mslegal.at](mailto:office@mslegal.at)