

Aufgrund der in den Medien publizierten Rechtsmeinungen, dass die die Mieter die Mietzinse nicht mehr bezahlen müssen sehen wir uns veranlasst einige Klarstellungen zu veröffentlichen, um Mieter und Vermieter vor Schaden zu bewahren. Eine Nichtzahlung des Mietzinses und der Betriebskosten könnte zur Kündigung führen und Existenzen bedrohen oder vernichten. Dass die momentane Situation Spannungen auf Seiten der Mieter und Vermieter verursacht ist nur verständlich, aber die Verlagerung der Belastungen vom Mieter auf den Vermieter kann nicht die Lösung des Problems sein, da auch die Vermieter finanzielle Verpflichtungen zu erfüllen haben und vielfach die Mieteinnahmen zu Bedienung von Krediten benötigen.

### ***ABGB - Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch***

#### ***Fälle und Bedingungen einer Erlassung des Zinses***

##### ***§ 1104 ABGB .***

*Berücksichtigter Stand der Gesetzgebung: 25.03.2020*

*Wenn die in Bestand genommene Sache wegen außerordentlicher Zufälle, als Feuer, Krieg oder Seuche, großer Überschwemmungen, Wetterschläge, oder wegen gänzlichen Mißwachses **gar nicht gebraucht oder benutzt werden kann**, so ist der Bestandgeber zur Wiederherstellung nicht verpflichtet, doch ist auch kein Miet- oder Pachtzins zu entrichten.*

##### ***§ 1105 ABGB***

*Behält der Mieter trotz eines solchen Zufalls einen beschränkten Gebrauch des Mietstückes, so wird ihm auch ein verhältnismäßiger Teil des Mietzinses erlassen. Dem Pächter gebührt ein Erlass an dem Pachtzinse, wenn durch außerordentliche Zufälle die Nutzungen des nur auf ein Jahr gepachteten Gutes um mehr als die Hälfte des gewöhnlichen Ertrages gefallen sind. Der Verpächter ist so viel zu erlassen schuldig, als durch diesen Abfall an dem Pachtzinse mangelt.*

#### **STELLUNGNAHME:**

Die §§ 1104 und 1105 ABGB treffen keinesfalls auf Bestandsobjekte mit Verwendung für Wohnzwecke zu. Auch wenn die Gesamtsituation für Mieter und Vermieter gleichermaßen kritisch ist, wird es in der Verantwortlichkeit der Bundesregierung liegen, entsprechende Unterstützungen für Mieter und Vermieter zu schaffen.

Wir haben jahrelange Erfahrung mit der Abwicklung bei Mietausfällen und mit dem „ADVAG – Association der Vermieter auf Gegenseitigkeit zum Schutz vor Mietausfällen“ eine Einrichtung geschaffen mit der unsere Mitglieder sich vor Mietausfällen schützen können.

Darum haben wir der Bundesregierung auch angeboten den speziellen Fachbereich „Mietzinsausfall“ und dafür zu schaffende Unterstützungen abzuwickeln, da wir in der Lage wären innerhalb kürzester

Zeit bis zu 100.000 derartige Anträge abzuwickeln, wobei die Zahlungen direkt an die Vermieter gehen würden, um jeglichen Missbrauch auszuschließen.

Was nun das Thema „Geschäftslokale und gewerblich genutzte Bestandsobjekte“ betrifft, so muss hier klar gesagt werden, dass das Gesetz eine Mietzinsreduktion oder gänzlichen Wegfall vorsieht, wenn das Bestandsobjekt **gar nicht gebraucht oder benutzt werden kann**.

Entsprechende Judikatur zu diesem Thema gibt es keine, da dieses Gesetz im Rahmen einer solchen Situation noch nicht angewendet wurde, weshalb hierzu lediglich Rechtsmeinungen bekannt sind, welche eben unterschiedlich ausfallen.

Wir sehen eine Unbrauchbarkeit oder Unbenutzbarkeit der Bestandsobjekte nicht, zumal eine Schließung der Geschäfte nicht in der Verordnung zu finden ist, sondern ein Betretungsverbot öffentlicher Orte. Alternative Möglichkeiten für den Verkauf (Internet, telefonische Bestellungen usw.) sind jedenfalls gegeben und wenn die entsprechenden Sicherheitsbestimmungen gemäß BGBl. II Nr.: 98/2020; BGBl. II Nr.: 107/2020 und BGBl. II Nr.: 108/2020 auch die Mitarbeiter im Betrieb arbeiten dürfen und können.

Ungeachtet dessen nutzen die Mieter die Geschäftslokale zur Aufbewahrung und Lagerung der Ware, der Einrichtung, Geräte und Maschinen usw., weshalb keinesfalls von einer Unbrauchbarkeit und Unbenutzbarkeit ausgegangen werden kann.

Abschließend empfehlen wir den Vermietern, die Mieter darauf hinzuweisen, alle Zahlungen vorerst mit dem Vermerk „UNTER VORBEHALT“ zu leisten, um für den Fall wenn gesetzliche Grundlagen geschaffen werden, das Recht auf Rückforderung zu wahren.

Zum derzeitigen Zeitpunkt liegt jedoch keine Rechtsgrundlage für eine Mietzinsminderung oder gänzlichen Wegfall nicht vor.

Für den

ÖSTERREICHISCHEN  
EIGENTÜMER und VERMIETER

BUNDESVERBAND

Dipl. Bw. Günter Moser

Präsident