

Sehr geehrte(r) Frau / Herr / Firma

Wir haben Ihr Schreiben vom erhalten und möchten Ihnen unseren Standpunkt darlegen, da wir **ALLE** (Mieter und Vermieter) gleichermaßen von der Situation betroffen sind. Vorab möchten wir aber auch darauf hinweisen, dass auch wir als Vermieter trotz der COVID 19 Verordnung unseren Verpflichtungen (Bezahlung der Betriebskosten, Kreditrückzahlungen, Steuerzahlungen, Kommunalabgaben, Löhne usw.) nachkommen müssen und daher auch auf die Bezahlung der Mietzinse und Betriebskosten Aconto bestehen müssen.

Leider werden die §§ 1104 und 1105 ABGB unrichtig definiert und dargestellt, was zu unüberlegten Handlungen führt und deren Konsequenzen nicht bedacht werden. Aus Gründen der Sorgfalt möchten wir aber darauf hinweisen, dass der Geschäftsmietvertrag nach Richtlinien des ABGB abgeschlossen wurde und daher auch im Falle ausbleibender Mietzahlungen unsererseits gekündigt werden kann, zumal gemäß § 1118 ABGB dies auch vorgesehen ist.

Zu den §§ 1104 und 1105 ABGB

§ 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.

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.

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.

Wir empfehlen Ihnen daher, 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.

Wir fordern Sie daher auf, die Mietzahlungen fristgerecht zu leisten und verbleiben

mit freundlichen Grüßen