



Sehr geehrte Damen und Herren,
liebe Freunde,

die Corona-Krise und die hiermit verbundenen Maßnahmen haben Österreich mit voller Härte erwischt. Zahlreiche rechtliche Fragen bringt diese für uns alle ungewohnte und neue Situation mit sich. Wir möchten Sie daher mit unseren regelmäßigen Klienteninformationen über rechtliche Fragen rund um die Corona-Krise in Kenntnis setzen.

Die heutige Klienteninformation behandelt die Frage, ob aufgrund von behördlichen Maßnahmen nach dem COVID-19 Maßnahmengesetz (zB Schließung Geschäftslokal) weiterhin ein Miet- bzw. ein Pachtzins zu entrichten ist?

1. Soweit vertraglich nichts Gegenteiliges vereinbart wurde, sind für den Zeitraum der behördlich angeordneten Schließung grundsätzlich kein Miet- bzw kein Pachtzins zu bezahlen (vgl § 1104 ABGB).

Ist jedoch eine eingeschränkte Nutzung möglich, kommen Mietzins- bzw. Pachtzinsminderung in Betracht (vgl § 1105 ABGB).

2. Nicht übersehen werden darf jedoch, dass in Miet- bzw Bestandverträgen unter gewissen Voraussetzungen derartiger Risiken auf den Mieter bzw. Pächter überwältzt werden können (zB „Seuchenklausel“). Dies zumal die Bestimmungen des § 1104 ABGB als dispositiv („vertraglich abänderbar“) zu betrachten sind (vgl RIS-Justiz RS0020817; OGH zu 5 Ob 663/82).

In diesem Fall ist der Miet- bzw. Pachtzins grundsätzlich Weiterhin zu entrichten.

3. Bleiben die Kunden aus, obwohl eine Geschäftsschließung behördlich nicht angeordnet wurde und es sohin dem Mieter/Pächter grundsätzlich rechtlich und faktisch möglich ist, den Kunden weiterhin seine Ware oder Dienstleistung in den gemieteten Geschäftsräumlichkeiten anzubieten, so wird der Umsatzrückgang zu Lasten des Unternehmers gehen.

Das Ausbleiben von Kunden aus Angst rechtfertigt daher grundsätzlich keine Miet- bzw Pachtzinsminderung (unternehmerisches Risiko des Mieters/Pächters).

4. Anders sind uE Wohnungsmietverträge zu beurteilen. Hier sind aktuell keine Einschränkungen im Hinblick auf den vertraglich vereinbarten Gebrauch zu Wohnzwecken zu erwarten, weshalb auch grundsätzlich keine Mietzinsminderung zusteht.
5. Sofern Geschäfte über einen längeren Zeitraum bzw. über Monate hinweg aufgrund behördlicher Maßnahmen geschlossen sind, so wird eine vorzeitige Auflösung des Miet- bzw. Bestandvertrages durch den Mieter bzw. Pächter, soweit vertraglich nichts anderes vereinbart ist, möglich sein (vgl § 1117 ABGB).

GESSWEIN-SPIESSBERGER TRAXLER
Rechtsanwälte GmbH & Co KG

Maximilianstraße 1
4813 Altmünster

Rechtsanwälte:

RA Mag. Dr. Christina
Gesswein-Spiessberger

RA Manuel Traxler LL.M. LL.B.
BSc. akad. Vkfm.

Rechtsanwaltsanwärter:

RAA MMag. Stefan Bart

RAA Mag. Georg Lampl

RAA Mag. Matthias Wittmann

T +43 (0) 7612 / 63 420

F +43 (0) 7612 / 63 420-10

office@ra-maximilianhof.at
www.ra-maximilianhof.at

Anwaltscode P 430579

DVR 400 10 44

UID ATU 72032356

StNr 241 / 0404

FN 467004 x / LG Wels

RB Salzkammergut

IBAN AT56 3451 0000 0202 2846

BIC RZOOAT2L510

Oberbank Gmunden

IBAN AT71 1506 0001 7116 2308

BIC OBKLAT2L

Gemäß § 19a verlangt der gefertigte Anwalt die Bezahlung sämtlicher Kosten zu seinen Händen. Eingetragener Treuhänder.



Rechtsanwälte

IM MAXIMILIANHOF

6. Ergänzend sei noch darauf hingewiesen, dass es aufgrund des oben Gesagten uE jedenfalls immer einer Einzelfallbeurteilung bedarf.
7. Praxistipp:
Prüfen Sie den Inhalt Ihres Miet- bzw Bestandvertrages sorgfältig. Achten Sie bei der zukünftige Vertragsgestaltung darauf, dass Risiken wie die Corona-Krise mitbedacht bzw geregelt werden.

Wir stehen Ihnen für Fragen und Anliegen zum heutigen Thema der Klienteninformation sowie rund um die Corona-Krise gerne jederzeit zur Verfügung.

Sie erreichen sowohl über Festnetz unter 07612 / 63420 als auch die Juristen gerne unter der jeweiligen Handynummer bzw E-Mail-Adresse und zwar wie folgt:

- RA Mag. Dr. Christina Gesswein-Spiessberger;
Tel.: 0664 / 3982511; E-Mail: gesswein@ra-maximilianhof.at
- RA Manuel Traxler LL.M. LL.B. BSc. akad. Vkm.;
Tel.: 0664 / 4523522; E-Mail: traxler@ra-maximilianhof.at
- RAA MMag. Stefan Bart;
Tel.: 0664 / 4211267; E-Mail: bart@ra-maximilianhof.at
- RAA Mag. Georg Lampl,
Tel.: 0676 / 7926108; E-Mail: lampl@ra-maximilianhof.at

Alles Gute für Ihre Gesundheit und herzliche Grüße
Christina Gesswein-Spiessberger
Manuel Traxler

Unsere Klienteninformation stellt lediglich eine allgemeine Information dar und ersetzt sohin keine Rechtsberatung. Wir übernehmen daher keinerlei Haftung für die Richtigkeit und den Inhalt dieser Klienteninformation.

17.03.2020

GESSWEIN-SPIESSBERGER TRAXLER Rechtsanwälte GmbH & Co KG

Maximilianstraße 1
4813 Altmünster

Rechtsanwälte:

RA Mag. Dr. Christina
Gesswein-Spiessberger

RA Manuel Traxler LL.M. LL.B.
BSc. akad. Vkm.

Rechtsanwaltsanwärter:

RAA MMag. Stefan Bart

RAA Mag. Georg Lampl

RAA Mag. Matthias Wittmann

T +43 (0) 7612 / 63 420

F +43 (0) 7612 / 63 420-10

office@ra-maximilianhof.at
www.ra-maximilianhof.at

Anwaltscode P 430579

DVR 400 10 44

UID ATU 72032356

StNr 241 / 0404

FN 467004 x / LG Wels

RB Salzkammergut

IBAN AT56 3451 0000 0202 2846

BIC RZOOAT2L510

Oberbank Gmunden

IBAN AT71 1506 0001 7116 2308

BIC OBKLAT2L

Gemäß § 19a verlangt der gefertigte Anwalt die Bezahlung sämtlicher Kosten zu seinen Händen. Eingetragener Treuhänder.