

## **MUSTERSCHREIBEN: Mietzinsminderung/Entfall der Mietzinszahlungsverpflichtung wegen behördlich verhängten Betretungsverbots über das Geschäftslokal**

Basierend auf den geltenden Regelungen (insb. §§ 1096 und 1104 ABGB) ist aufgrund sich mehrender Rechtsmeinungen zur geltenden Rechtslage davon auszugehen, dass im Falle der aktuellen Maßnahmen der Bundesregierung **voraussichtlich eine Mietzinsminderung bzw. mitunter auch der gänzliche Mietzinsentfall für die Dauer der Beschränkung durchsetzbar ist.**

Zu beachten ist, dass die gesetzlichen Regelungen teilweise nicht zwingend sind und vertraglich geändert werden können. Es ist daher in jedem Einzelfall zu überprüfen, ob und inwieweit hier im jeweiligen Bestandvertrag vom gesetzlichen Modell abgewichen wurde. Ferner bleibt abzuwarten, ob die unabhängigen Gerichte der obigen Rechtsauffassung folgen werden.

### **WICHTIGER HINWEIS:**

Das Musterschreiben steht in **zwei Varianten** zur Verfügung

**VARIANTE 1 - ZAHLUNG DES MIETZINSES UNTER VORBEHALT**

**VARIANTE 2 - ZURÜCKBEHALTUNG DES MIETZINSES**

Bitte lesen Sie die jeweiligen **Erläuterungen** vor dem Mustertext bevor Sie sich für eine der beiden Varianten entscheiden!

Trotz sorgfältiger Erarbeitung wird für die Richtigkeit und Vollständigkeit des Inhalts keine Gewähr geleistet, und jegliche Haftung der Wirtschaftskammerorganisation ausgeschlossen. Bei allen personenbezogenen Bezeichnungen gilt die gewählte Form für beide Geschlechter!

### **Allgemeine Tipps zum Verwenden von Mustern:**

Um die Gefahr zu reduzieren, dass Sie unpassende Vertragsmuster bzw. Musterschreiben verwenden, ersuchen wir Sie folgende Tipps zu beachten:

1. Anwendungsbereich: Mietvertrag ([Voll- und Teilanwendungsbereich](#))
2. Überprüfen Sie zuerst, ob das verwendete Vertragsmuster bzw. Musterschreiben für Ihren Sachverhalt passt!
3. Nehmen Sie Änderungen nur in unbedingt notwendigem Ausmaß vor! Die Texte sind branchenneutral gestaltet.
4. Im Falle von Unklarheiten holen Sie rechtlichen Rat ein.

## **Erläuterungen zu VARIANTE 1 - ZAHLUNG DES MIETZINSES UNTER VORBEHALT**

Das Einbehalten vom Mietzins oder Teilen dessen unter Berufung auf die gesetzlichen Regelungen (insb. §§ 1096 und 1104 ABGB) schafft schnelle Erleichterung, da die Miete als Kostenfaktor wegfällt. Es besteht allerdings auch das Risiko, dass der Vermieter, der die Zurückbehaltung mitunter als unberechtigt ansieht, eine Kündigungsklage oder Mietzins- und Räumungsklage einbringt. Abgesehen vom Aufwand eines Gerichtsverfahrens, riskiert der Mieter mit Prozesskosten belastet zu werden, selbst wenn es ihm gelingt die Auflösung des Mietvertrages durch entsprechende Nachzahlung zu verhindern.

Die sicherere Variante ist, die Miete unter Vorbehalt einer späteren Rückforderung zu bezahlen. Hierfür eignet sich **Variante 1 - Zahlung des Mietzinses unter Vorbehalt**. Diese Variante eignet sich weiters auch für den Bereich der Vollaussnahme aus dem Mietrechtsgesetzes, bei dem eine Einbehaltung des Mietzinses im Hinblick auf den fehlenden Kündigungsschutz problematisch ist.

Der Nachteil dieser Variante liegt darin, dass sie keine schnelle finanzielle Erleichterung bringt, da die Miete weiterhin in voller Höhe bezahlt wird und nur zu einem späteren Zeitpunkt zurückgefordert werden kann. Bevorzugt man die Einbehaltung des Mietzinses, eignet sich **Variante 2 - Zurückbehaltung des Mietzinses**. Den dortigen Erläuterungen sind die Vor- und Nachteile dieser Variante zu entnehmen.

**Kreuzen Sie im Musterschreiben *Alternative a)* oder *Alternative b)* an, je nachdem ob eine vollständige Unbrauchbarkeit oder eine reduzierte Brauchbarkeit des Mietobjekts gegeben ist.**

Wir empfehlen den **Vorbehalt auch im Verwendungszweck der Überweisung des Mietzinses** anzuführen.

## VARIANTE 1 - ZAHLUNG DES MIETZINSES UNTER VORBEHALT

Absender: (Name und Adresse des Mieters; bei Gesellschaften XY als Vertretungsbefugtes Organ der Gesellschaft)

.....  
.....  
.....

..... am .....

An (Name und Adresse des Vermieters)

.....  
.....  
.....

**Mietzinsminderung/Entfall der Mietzinszahlungsverpflichtung wegen behördlich verhängten Betretungsverbots über das Geschäftslokal**

Mietvertrag ..... (Adresse des Mietobjekts)

Sehr geehrte Damen und Herren,

gemäß der Verordnung des Bundesministers für Soziales, Gesundheit, Pflege und Konsumentenschutz betreffend vorläufige Maßnahmen zur Verhinderung der Verbreitung von COVID-19 (BGBl. II Nr. 96/2020) wurde das **Betreten des Kundenbereichs von Betriebsstätten** des Handels und von Dienstleistungsunternehmen sowie von Freizeit- und Sportbetrieben zum Zweck des Erwerbs von Waren oder der Inanspruchnahme von Dienstleistungen oder der Benützung von Freizeit- und Sportbetrieben **untersagt**.

Da unser Betrieb nicht unter den engen Ausnahmehereich der genannten Verordnung fällt und das Betretungsverbot daher auch für unser Geschäftslokal gilt, kann das **Mietobjekt**

**Alternative a) derzeit nicht benutzt werden.**

**Alternative b) derzeit nur in eingeschränktem Ausmaß genutzt werden.**

Aufgrund der bestehenden gesetzlichen Regelungen ist **kein Miet- oder Pachtzins zu entrichten**, wenn das Mietobjekt zum bedungenen Gebrauch nicht taugt bzw. wenn die in Bestand genommene Sache **wegen außerordentlicher Zufälle nicht gebraucht oder benutzt** werden kann. Auch staatliche Eingriffe, wie jener des Betretungsverbots, stellen einen solchen außerordentlichen Zufall dar. Behält der Mieter trotz eines solchen Zufalls einen beschränkten Gebrauch des Mietstückes, so wird ihm ein verhältnismäßiger Teil des Mietzinses erlassen.

**Alternative a) Wir zeigen Ihnen daher hiermit an, dass wir aufgrund der gänzlichen Unbrauchbarkeit des Mietobjekts wegen des verordneten Betretungsverbots von der Pflicht zu Entrichtung des Mietzinses befreit sind.**

*Alternative b)* Wir zeigen Ihnen daher hiermit an, dass wir das Mietobjekt wegen des verordneten Betretungsverbots nur im eingeschränkten Ausmaß benützen können und sich die **Miete entsprechend der Beeinträchtigung um .....% reduziert.**

Wir ersuchen um entsprechende Berücksichtigung bei der Vorschreibung. Etwaige weitere Mietzinszahlungen werden daher nur mehr **unter Vorbehalt einer späteren Rückforderung** vorgenommen.

Freundliche Grüße

*(firmenmäßige Fertigung)*

## Erläuterungen zu VARIANTE 2 - ZURÜCKBEHALTUNG DES MIETZINSES

Das Einbehalten vom Mietzins oder Teilen dessen unter Berufung auf die gesetzlichen Regelungen (insb. §§ 1096 und 1104 ABGB) schafft schnelle Erleichterung, da die Miete als Kostenfaktor wegfällt. Dies ist der Vorteil dieser Variante. Es besteht allerdings auch das Risiko, dass der Vermieter, der die Zurückbehaltung mitunter als unberechtigt ansieht, eine Kündigungsklage oder Mietzins- und Räumungsklage einbringt.

Unterliegt das Mietverhältnis dem Voll- oder Teilanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes, bedeutet dies aber nicht, dass eine solche Klage - sollte sie berechtigt sein - zwangsläufig zum Verlust des Mietobjekts führt. Trifft den **Mieter kein grobes Verschulden** daran, dass er den Mietzins nicht oder nicht in der erforderlichen Höhe gezahlt hat, hat er die Möglichkeit den Mietzins innerhalb des Verfahrens erster Instanz noch **nachzuzahlen** und damit die **Aufhebung der an sich berechtigten Kündigung zu bewirken**. Tut der Mieter dies, kommt es zu keiner Auflösung des Mietverhältnisses. Dass kein grobes Verschulden vorliegt, muss der Mieter selbst behaupten und beweisen. Im konkreten Fall wäre das Einbehalten der Miete beispielsweise nach Einholen rechtlichen Rates als Beweisvorbringen denkbar. Ist der nachzuzahlende Betrag strittig, hat das Gericht den Betrag mittels eines Beschlusses festzusetzen. Kommt es zur Nachzahlung des Mieters, wird die Kündigung aufgehoben und das Mietverhältnis besteht unverändert fort. Der Mieter hat allerdings die **für das Verfahren über das Räumungsbegehren verursachten Kosten zu ersetzen**. Erbringt der Mieter den Beweis dafür, dass ihn kein grobes Verschulden trifft, nicht, obsiegt der Vermieter mit seinem Kündigungs-/Räumungsbegehren und der Mietvertrag wird aufgelöst.

Möchte der Mieter das Einbringen einer etwaigen Klage durch den Vermieter nicht riskieren, empfiehlt sich die Auswahl der **Variante 1 - Zahlung der Miete unter Vorbehalt**.

**Kreuzen Sie im Musterschreiben *Alternative a)* oder *Alternative b)* an, je nachdem ob eine vollständige Unbrauchbarkeit oder eine reduzierte Brauchbarkeit des Mietobjekts gegeben ist.**

## VARIANTE 2 - ZURÜCKBEHALTUNG DES MIETZINSES

Absender: (Name und Adresse des Mieters; bei Gesellschaften XY als Vertretungsbefugtes Organ der Gesellschaft)

.....  
.....  
.....

..... am .....

An (Name und Adresse des Vermieters)

.....  
.....

**Mietzinsminderung/Entfall der Mietzinszahlungsverpflichtung wegen behördlich verhängten Betretungsverbots über das Geschäftslokal**

**Mietvertrag** ..... (Adresse des Mietobjekts)

Sehr geehrte Damen und Herren,

gemäß der Verordnung des Bundesministers für Soziales, Gesundheit, Pflege und Konsumentenschutz betreffend vorläufige Maßnahmen zur Verhinderung der Verbreitung von COVID-19 (BGBl. II Nr. 96/2020) wurde das **Betreten des Kundenbereichs von Betriebsstätten** des Handels und von Dienstleistungsunternehmen sowie von Freizeit- und Sportbetrieben zum Zweck des Erwerbs von Waren oder der Inanspruchnahme von Dienstleistungen oder der Benützung von Freizeit- und Sportbetrieben **untersagt**.

Da unser Betrieb nicht unter den engen Ausnahmehereich der genannten Verordnung fällt und das Betretungsverbot daher auch für unser Geschäftslokal gilt, kann das **Mietobjekt**

**Alternative a) derzeit nicht benutzt werden.**

**Alternative b) derzeit nur in eingeschränktem Ausmaß genutzt werden.**

Aufgrund der bestehenden gesetzlichen Regelungen ist **kein Miet- oder Pachtzins zu entrichten**, wenn das Mietobjekt zum bedungenen Gebrauch nicht taugt bzw. wenn die in Bestand genommene Sache **wegen außerordentlicher Zufälle nicht gebraucht oder benutzt** werden kann. Auch staatliche Eingriffe, wie jener des Betretungsverbots, stellen einen solchen außerordentlichen Zufall dar. Behält der Mieter trotz eines solchen Zufalls einen beschränkten Gebrauch des Mietstückes, so wird ihm ein verhältnismäßiger Teil des Mietzinses erlassen.

**Alternative a) Wir zeigen Ihnen daher hiermit an, dass wir aufgrund der gänzlichen Unbrauchbarkeit des Mietobjekts wegen des verordneten Betretungsverbots von der Pflicht zu Entrichtung des Mietzinses befreit sind.**

*Alternative b)* Wir zeigen Ihnen daher hiermit an, dass wir das Mietobjekt wegen des verordneten Betretungsverbots nur im eingeschränkten Ausmaß benützen können und sich die **Miete entsprechend der Beeinträchtigung um .....% reduziert.**

Die bereits ab 16.3.2020 entrichtete Miete für März 2020 ersuchen wir Sie **zurückzuerstatten. Weitere Mietzinszahlungen werden wir einstellen (im Falle von *Alternative b* nur mehr jenem der Brauchbarkeit entsprechenden Verhältnis tätigen) bis das Mietobjekt wieder benützt bzw. uneingeschränkt benützt werden kann.**

Freundliche Grüße

*(firmenmäßige Fertigung)*