

Sehr geehrte Damen und Herren,  
liebe Klientinnen und Klienten!

Die Coronavirus-Krise und die damit verbundenen Geschäftsausfälle ziehen schwerwiegende Folgen nach sich, zumindest soweit herrscht bereits Klarheit! Während eine Entschädigung für den Verdienstausschlag durch den Staat mit dem Covid-19-Maßnahmengesetz ausgeschlossen wurde und Hilfen nur über Antrag möglich sein werden (dazu soll es in den nächsten Tagen detaillierte Informationen geben), wird von Mieterseite derzeit geprüft, ob Mietzahlungen rückgefordert werden können. Von einigen Juristen wird jedenfalls diese Auffassung vertreten.

§ 1104 f ABGB regelt nämlich, dass Mietzinszahlungen entfallen können, wenn das Objekt wegen „außerordentlicher Zufälle“ nicht benutzt werden kann. Weiters könnte der Mietvertrag auch aufgelöst werden, wenn das Lokal oder das Gebäude auf absehbare Zeit nicht gebrauchsfähig sind, meinen Juristen.

#### **Außerordentliche Zufälle**

Als „außerordentliche Zufälle“ gem. § 1104 f ABGB werden demnach Ereignisse angesehen, die von Menschen nicht beherrschbar sind. Darunter fallen Kriege, Erdbeben oder Seuchen, so die Rechtsauffassung verschiedener Juristen. Die behördlich angeordneten Schließungen seien eine unmittelbare Reaktion auf diesen "außerordentlichen Zufall" des Coronavirus. Das lasse sich ihrer Ansicht nach nicht zuletzt aus der Einstufung dieser Krankheit durch die Weltgesundheitsorganisation als Pandemie ableiten.

Allerdings gilt es mit Sicherheit auch den jeweiligen Mietvertrag zu beachten. Dieser könnte abweichende Bestimmungen beinhalten! So ist es denkbar, dass es vertragliche Regelungen gibt, wonach außerordentlichen Zufällen zulasten des Mieters gehen. **Es empfiehlt sich daher, dass betroffene Mieter mit ihrer Interessensvertretung Kontakt aufnehmen und Rechtsberatung in Anspruch nehmen, sowie bis zur endgültigen Klärung des Sachverhalts "Mietzahlungen unter Vorbehalt aufgrund Vorliegens eines außerordentlichen Zufalls gem. §§ 1104 f ABGB" zu überweisen.**

Mit freundlichen Grüßen

**Harald Wagner und das Vöcklatal-Team**