



D.A.S. Rechtsschutz AG
Hernalser Gürtel 17
1170 Wien

Marketing & Kommunikation
Tel +43 1 404 64-1700
kommunikation@das.at
www.das.at

Coronavirus: D.A.S. informiert Gastronomie und Hotellerie über mögliche Mietreduktionen

Wien, 24. März 2020 ... Aufgrund der Vorgabe der Bundesregierung mussten mit Dienstag 17. März alle Restaurants die Bewirtung und zahlreiche Hotels ihren Betrieb vollständig schließen. Viele Gastronomen und Hoteliers stehen vor existenziellen Problemen, da sie über keine Einnahmen mehr verfügen, aber weiterhin Ausgaben haben. Einen wesentlichen Kostenfaktor stellen der Miet- oder Pachtzins dar. Die D.A.S. Rechtsschutzversicherung informiert, dass eine Reduktion von Miet- und Pachtzins nach Prüfung des jeweiligen Einzelfalls prinzipiell möglich ist. Dabei müssen die individuellen Verträge berücksichtigt werden. Lokale mit langfristigen Pachtverträgen, die ein Zustellservice anbieten, haben geringere Chancen für eine Minderung. Bei Zweifeln, ob die Zinsreduktion durchgesetzt werden kann, sollte der Miet- oder Pachtzins nur unter Vorbehalt der späteren rechtlichen Klärung bezahlt werden. Um Zins- und Räumungsklagen zu vermeiden, rät der Rechtsschutzspezialist, das Gespräch mit dem Vermieter oder Verpächter zu suchen.

Seit die Bundesregierung Ausgangsbeschränkungen und Maßnahmen zur Eindämmung des Coronavirus verordnet hat, laufen die Telefone der D.A.S. Juristen heiß. „Viele Gastronomen und Hoteliers sind verunsichert“, erklärt Johannes Loinger, Vorsitzender des D.A.S. Vorstandes. „Da Geschäftslokale derzeit nicht nutzbar sind, stellen sich viele die Frage, ob eine Reduktion des Miet- oder Pachtzinses beantragt werden kann“.

Rechtliche Unterschiede zwischen Miet- und Pachtvertrag

Bevor geklärt werden kann, ob eine Reduktion der monatlichen Kosten für ein Gastronomielokal durchsetzbar ist, ist zu eruieren, ob es sich um einen Miet- oder Pachtvertrag handelt und wie der Vertragszweck umschrieben wurde.

Beim Pachtvertrag gibt es bei bloß teilweiser – nicht gänzlicher – Unbrauchbarkeit eine zeitliche Komponente. Bei Verträgen, die nämlich für mehr als ein Jahr, also längerfristig, geschlossen wurden, und bei denen das Pachtobjekt nur teilweise unbrauchbar geworden ist, besteht möglicherweise gar kein Minderungsanspruch.



D.A.S. Rechtsschutz AG
Hernalser Gürtel 17
1170 Wien

Marketing & Kommunika-
tion
Tel +43 1 404 64-1700
kommunikation@das.at
www.das.at

Anders sieht es bei Mietverträgen aus. Diese werden im Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuch (ABGB) geregelt. Dort bestimmt sich der Minderungsanspruch des Mietentgelts nach der Verhältnismäßigkeit.

In einem weiteren Schritt ist zu prüfen, ob vertragliche Regelungen zum Ausschluss einer Zinsminderung bei außerordentlichen Zufällen getroffen wurden sowie ob eine gänzliche Unbrauchbarkeit des Miet- oder Pachtgegenstandes handelt.

„Die Rechtslage ist momentan sehr unklar und der Anspruch auf Minderung des Miet- oder Pachtzinses muss daher im Einzelfall genau geprüft werden. Wir empfehlen, den Zins zurzeit nur unter Vorbehalt einer rechtlichen Klärung und allfälligen Rückforderung zu bezahlen“, so Loinger.

Lokale mit Zustellservice geringere Chance auf Zinsminderung

Wenn Lokale auf Hauszustellung umstellen, kann nicht von einer gänzlichen Unbrauchbarkeit des gemieteten oder gepachteten Objekts ausgegangen werden. „In diesen Fällen ist es daher fraglich, ob bei längerfristigen Pachtverträgen überhaupt eine Zinsminderung möglich ist“, erklärt der CEO.

Wenn der Pachtvertrag nur für ein Jahr oder kürzer abgeschlossen wurde, ist die Minderung des Pachtzinses nur dann möglich, wenn der Ertrag durch außerordentliche Zufälle um mehr als die Hälfte gefallen ist. Der Pachtzins reduziert sich dann verhältnismäßig nach dem Ausmaß des Ertragsausfalls.

In längerfristigen Pachtverhältnissen oder bei einem Ertragsausfall von höchstens der Hälfte geht der Gesetzgeber davon aus, dass ein Minderertrag durch einen höheren Mehrertrag der Folgejahre ausgeglichen werden könnte. Eine Reduktion des Zinses ist in diesen Fällen grundsätzlich nicht vorgesehen.

Zinsreduktion kann ab Unbrauchbarkeit eingefordert werden

Grundsätzlich kann die Reduktion des Zinses mit dem Zeitpunkt der Unbrauchbarkeit geltend gemacht werden. „Wir empfehlen aber, im Vorfeld zu prüfen, ob die Reduktion im Einzelfall überhaupt durchsetzbar ist“, so Loinger.

Im Zweifelsfall kann dem Vermieter oder Verpächter vorerst schriftlich unter Bezugnahme auf das ABGB (§§ 1104 und 1105) mitgeteilt werden, dass der Zins nur unter Vorbehalt bezahlt wird.



„Im Übrigen gelten auch in der Hotellerie die gleichen Regelungen bezüglich der Zinsreduktion wie in der Gastronomie. Das ABGB macht keinen Unterschied zwischen den Branchen“, erklärt der Vorstandsvorsitzende.

Vermieter muss ungerechtfertigte Minderung nicht hinnehmen

Wenn der Miet- oder Pachtzins ungerechtfertigt reduziert und nicht die zustehende Summe bezahlt wird, kann der Vermieter oder Verpächter eine Zins- und Räumungsklage bei Gericht einbringen. Im schlimmsten Fall bedeutet das, dass der Mieter oder Pächter die Kosten für den Gerichtsprozess zu bezahlen hat und das Objekt räumen muss.

„Wichtig ist daher, das Gespräch mit dem Vermieter oder Verpächter zu suchen, noch bevor die Situation eskaliert. Versuchen Sie, sich außergerichtlich zu einigen“, rät Loinger.

D.A.S. Rechtsschutz AG
Hernalser Gürtel 17
1170 Wien

Marketing & Kommunikation

Tel +43 1 404 64-1700
kommunikation@das.at
www.das.at



D.A.S. Rechtsschutz AG
Hernalser Gürtel 17
1170 Wien

Marketing & Kommunikation
Tel +43 1 404 64-1700
kommunikation@das.at
www.das.at

Über D.A.S. Rechtsschutz AG

Seit 1956 ist die D.A.S. Rechtsschutz AG mit Spezialisierung auf Rechtsschutzlösungen für Privatpersonen und Unternehmen in Österreich tätig. Als unabhängiger Rechtsdienstleister bietet sie umfassenden Versicherungsschutz, fachliche Betreuung durch hochqualifizierte juristische Mitarbeiter und beispielgebende RechtsService-Leistungen wie die D.A.S. Direkthilfe® und D.A.S. Rechtsberatung an. Der Firmensitz des Unternehmens befindet sich in Wien. Die rund 400 Mitarbeiter stehen Kunden in ganz Österreich zur Verfügung. Die D.A.S. Rechtsschutz AG agiert als Muttergesellschaft der D.A.S. Tschechien (seit 2014). In den vergangenen Jahren hat die D.A.S. Österreich ihre starke Marktposition als Rechtsschutzspezialist gefestigt und wird bereits seit 2009 jährlich mit einem stabilen A-Rating durch Standard & Poor's bewertet. Das Versicherungsunternehmen ist seit Juli 2018 zertifizierter Netzwerkpartner der Leitbetriebe Austria.

Seit 1928 steht die D.A.S., das Original für Rechtsschutz, für Kompetenz und Leistungsstärke im Rechtsschutz. Heute agieren D.A.S. Gesellschaften in mehr als 10 Ländern weltweit. Sie sind die Spezialisten für Rechtsschutz der ERGO Group AG, einer der großen Versicherungsgruppen in Deutschland und Europa.

D.A.S. Rechtsschutz AG

Mag. Christoph Pongratz
Leiter Marketing & Kommunikation
Hernalser Gürtel 17
A-1170 Wien
Tel +43 1 404 64-1700
Email: christoph.pongratz@das.at
Internet: <https://www.das.at>

Prime Consulting

Mag. Albert Haschke, MAS
Public Relations
Währingerstraße 2-4/1/48
A-1090 Wien
Tel +43 1 317 2582-0
Mobil: +43 664 435 6445
Email: haschke@prime.co.at
Internet: www.prime.co.at