**VORLAGE FÜR ANSCHREIBEN AN VERMIETER BZGL. PACHTVERTRAG VON STUDIORÄUMEN**

Als bekannt darf ich voraussetzen, dass ich aufgrund des Mietvertrages vom ............ mit meinem Unternehmen ………………………………. Mieter/in des Ihnen eigentümlichen Objektes in (Straße) ..................... bin.

In der Verordnung des Bundesministerium für Soziales, Gesundheit, Pflege und Konsumentenschutz betreffend vorläufige Maßnahmen zur Verhinderung der Verbreitung von COVID-19 vom 15.03.2020 wurde das Betreten des Kundenbereichs von Betriebsstätten des Handels und von Dienstleistungsunternehmen, sowie von Freizeit- und Sportbetrieben zum Zwecke des Erwerbs von Waren oder der Inanspruchnahme von Dienstleistungen oder der Benützung von Freizeit- und Sportbetrieben untersagt.

Aufgrund dieser Verordnung muss ich mein Mietobjekt \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ leider geschlossen halten.

§ 1104 ABGB regelt, dass wenn die in Bestand genommene Sache wegen außerordentlicher Zufälle, wie z.B. Feuer, Krieg oder Seuche, gar nicht gebraucht oder benutzt werden kann, sodann auch kein Miet- oder Pachtzins zu entrichten ist.

Generell lässt sich der „außerordentliche Zufall“ als ein elementares Ereignis beschreiben, dass von Menschen nicht beherrschbar ist, weshalb auch für dessen Folgen im Allgemeinen von niemandem Ersatz erwartet werden kann. Es bedarf wohl keiner näheren Erläuterung, dass der Corona-Virus aus dem Muster der Regelmäßigkeiten herausfällt und einen außerordentlichen Zufall darstellt.

Die Vereitelung des Gebrauchs ist gem. § 1096 ABGB dem Bestandgeber zuzuordnen.

Aufgrund advokatorischer Anweisung habe ich zunächst anzuzeigen, dass ich mir das Recht vorbehalte, die Miete vorerst zur Gänze zu mindern.

Im Sinne einer gütlichen Einigung schlage ich daher vor, dass für das Mietobjekt \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ vorerst nur mehr 20 % vom Mietzins bezahlt wird, wobei ich mir jedoch vorbehalten muss, diesen Mietzins gegebenenfalls auf 0 zu mindern.

Ich bitte diesbezüglich um kurze Rückbestätigung, für welche ich mir den **25.03.2020** in Fristvormerk nehme und verbleibe einstweilen

mit freundlichen Grüßen

…