



GESETZ

25.03.2020

Geschäftsinhaber können auf Mietreduktion hoffen

Bei Seuchen ist eine Zinsminderung vorgesehen. Aber einige Punkte sind strittig.

von Robert Kleedorfer

Geschlossene Geschäfte bedeuten in der Regel auch keinerlei Umsätze. Die Ausgaben laufen aber weiter. Bei den Mieten gibt es immerhin eine gute Nachricht: In vielen Fällen besteht rechtlicher Anspruch auf Zinsminderung bzw. sogar komplette Einstellung der Zahlungen. Das hat das Justizministerium klargestellt.

Konkret bezieht es sich auf die § 1104, 1105 und 1096 ABGB. „Daraus kann abgeleitet werden, dass der Vermieter das Risiko dafür trägt, dass der Geschäftsraum wegen außergewöhnlicher Zufälle nicht gebraucht werden kann“, heißt es. Explizit wird hier

als Beispiel auch eine Seuche genannt.

Rechtliche Klarheit

Michael Pisecky, Obmann der Wiener Immobilitentreuhänder, stimmt dem zu. „Es besteht zweifelsfrei rechtliche Klarheit darüber, dass es zumindest zu einer Kürzung des Mietzinses kommt, selbst wenn die Paragraphen im Mietvertrag ausgenommen werden.“

Thomas Seeber, auf Immobilienrecht spezialisierter Anwalt in der Kanzlei Kunz Wallentin, hat zu dieser Thematik bereits Anfragen erhalten. „Wir vertreten auch grundsätzlich die Ansicht des Justizministeriums.“ Jedoch schränkt er ein: „Die Meinung, dass eine klare Rechtslage vorliege, teilen wir nicht, weil die Praxis zeigt, dass im Einzelfall sehr wohl vieles unklar ist.“

Lagerräume und Zustelldienste

Zu beachten ist laut Seeber, dass nur bei vollständiger Unbrauchbarkeit des Mietgegenstands eine Mietzinsminderung auf null erfolgen kann. Wird der Geschäftsraum noch anderweitig verwendet (schließlich muss nur der Kundenbereich geschlossen werden), dürfe der Mietzins bloß entsprechend gemindert werden. Diese Ansicht teilt Pisecky und nennt als Beispiel Lagerräume oder Gastronomen, die die Küche weiterhin für Zustelldienste nutzen.

Pacht

Anders verhält sich die Lage Seeber zufolge bei einer Pacht. Bei Teilbrauchbarkeit gibt es laut § 1105 nur in Ausnahmefällen eine Zinsminderung. Diese sind: Wenn der Pachtgegenstand für höchstens ein Jahr gepachtet worden ist UND die Erträge wegen der Beeinträchtigung um mehr als die Hälfte gefallen sind.

Auf eine Besonderheit weist die Kanzlei SCWP Schindhelm hin: Laut OGH sind nur solche Ereignisse als „außerordentliche Zufälle“ einzustufen, die „durch eine

gesetzliche Regelung über Ersatzansprüche nicht angemessen ausgeglichen werden“ können. Entschädigungen aus Krisenfonds könnten als derartige Ersatzansprüche angesehen werden. Damit könnte das Recht auf Mietreduktion dahin sein.

Ärzte

Einen Sonderfall stellen Arztpraxen dar. Sofern sie behördlich wegen eines Corona-Verdachtsfalls geschlossen werden müssen, ist die Lage ziemlich klar. Untersagt jedoch der Spitalsbetreiber wegen Corona den Betrieb einer Privatpraxis vorläufig, dann ist der Arzt auf den guten Willen des Vermieters angewiesen. Laut Ärztekammer gibt es aber Gespräche, den Härtefonds auch für Mediziner zu öffnen.

Wie nun betroffene Geschäftsleute vorgehen, müsse im Einzelfall geklärt werden, betonen alle Experten. Generell sei es sinnvoll, das Gespräch zu suchen und ein Gerichtsverfahren zu vermeiden, so Pisecky. Zahlungen könnten vorläufig unter Vorbehalt geleistet werden.

Private

Auch für Private kann die Miete bei Jobverlust durch Corona zum Thema werden. Die Mietervereinigung fordert einen Solidarfonds, bei dem ein Antrag auf Übernahme des Mietzinses gestellt werden kann. Einzelne Gemeinden wie Finkenstein (Kärnten) erlassen für April die Mieten in ihren Gemeindewohnungen.

Keine gute Idee, findet der Gemeindebund. „Das kann Ungerechtigkeiten mit sich bringen.“ Wenn etwa Mieter von Genossenschaftswohnungen, die da und dort sicher auch von finanziellen Sorgen geplagt sind, keine pauschalen Mieterlässe bekommen. Oder dass Bewohnerinnen und Bewohner mit einem gesicherten und guten Einkommen ebenfalls in den Genuss der pauschalen Mietreduktion kommen.

"Wir empfehlen deswegen generell jeden Einzelfall gesondert zu beurteilen und persönliche Notlagen zu berücksichtigen", teilt der Gemeindebund dem KURIER

mit. "Bei Bedarf finden die Gemeinden sicher überall kulante Lösungen, falls das Einkommen durch den plötzlichen Jobverlust geringer sein sollte und die Miete eine zu große Belastung fürs Haushaltseinkommen darstellt."

FÜR SIE AUSGEWÄHLT

CHRONIK/WIEN

Coronavirus: Messerattacke auf Pflegerin in Wiener Spital

POLITIK/INLAND

Coronavirus: Schüler bestehen auf Abhaltung der Matura

CHRONIK/ÖSTERREICH

Erster Häftling mit dem Coronavirus infiziert

CHRONIK/ÖSTERREICH

Anschober: Bei 89% der Corona-Erkrankten in

(kurier.at, klee) | *Stand: 25.03.2020, 05:00*