

Mietausfälle: Die Wogen gehen hoch

Geschäftsraummieten. Vermieter ziehen wegen coronabedingter Zinsausfälle vor Gericht, auch das Café Landtmann ist betroffen. Ein für Kinos erstelltes Gutachten stärkt die Position der Mieter.

Wien. Wiederholte wochenlange Lockdowns, dazwischen Geschäftsbetrieb auf Sparflamme mit Abstandsregeln und Maskenpflicht: Die Coronakrise ist für viele Unternehmen zur Zerreißprobe geworden. Und sie lässt auch bei Vermietern von Geschäftsräumen die Nerven blank liegen. Diese sehen sich mit teils massiven Mietausfällen konfrontiert. Und nicht alle akzeptieren das, eine Reihe von Fällen landete bereits vor Gericht. Bislang prominentestes Beispiel: der Rechtsstreit zwischen der Wiener Gastronomenfamilie Querfeld, Betreiber des Café Landtmann und des Café Mozart, und zwei Privatstiftungen, darunter jene des verstorbenen Billa-Gründers, Karl Wlaschek.

Die Fronten sind verhärtet, es geht um einige Hunderttausend Euro an Mietzins – und beim Café Landtmann inzwischen auch um eine Räumungsklage. Hier habe die Vermieterseite sogar eine Mediation abgelehnt, ließ Landtmann-Chef Berndt Querfeld wissen.

ABGB: „Feuer, Krieg, Seuche“

Rechtlicher Hintergrund des Konflikts – und vieler ähnlicher Streitfälle – ist eine Regelung im ABGB, die das Risiko höherer Gewalt den Vermietern auferlegt. Dort heißt es im § 1104, dass kein Miet- oder Pachtzins zu entrichten ist, wenn die in Bestand genommene Sache wegen eines außerordentlichen Zufalls wie z. B. Feuer, Krieg oder Seuche unbenützt wird. Ist ein „beschränkter Gebrauch“ weiterhin möglich, haben Mieter laut § 1105 Anspruch darauf, dass ihnen „ein verhältnismäßiger Teil des Mietzinses“ erlassen wird.

Was bedeutet das für die derzeitige Pandemiesituation? Ungeachtet des klaren Wortlauts der Bestimmung scheiden sich daran die Geister. Viele Mieter, deren Umsätze weggebrochen sind, sehen sich, wenig überraschend, im Recht, wenn sie keinen oder weniger Mietzins zahlen. Vermieter argumentieren teilweise dagegen, auch so etwas gehöre zum unternehmerischen Risiko. Oder verlangen von den Mietern – quasi als Ausgleich für die Zinsminderung – eine anteilige Herausgabe von staatlichen Hilfgeldern.

Vor Gericht setzten sie sich damit bislang nicht durch, erste (nicht rechtskräftige) Urteile geben,

wie berichtet, der Mieterseite recht. Ein von der Wirtschaftskammer veröffentlichtes Rechtsgutachten stärkt nun ebenfalls die Position der Mieter: Es stammt von Andreas Vonkilch, Professor für Zivilrecht an der Universität Innsbruck, und wurde für den Kinoverband erstellt, dessen Mitglieder ebenfalls von der Krise arg gebeutelt sind. „Die Themenstellungen sind aber genauso auf die Gastronomie übertragbar“, sagt Rechtsanwalt Alfred Nemetschke, der die Familie Querfeld in den Verfahren vertritt.

WIRTSCHAFTS RECHT

VON CHRISTINE KARY

[diepresse.com/wirtschaftsrecht](https://www.diepresse.com/wirtschaftsrecht)

Vonkilch legt den Zinsminderungsanspruch sogar noch weiter aus als bisher oft angenommen: Dieser bestehe auch dann, wenn die Besucherfrequenz ohne behördliche Eingriffe zurückgeht, weil Menschen aus berechtigter Furcht vor einer Ansteckung und aufgrund staatlicher Appelle lieber zu Hause bleiben, als ins Kino zu gehen, heißt es da. Das sei strittig, räumt Vonkilch ein – verweist jedoch auf den Gesetzeswortlaut, der nicht auf

behördliche Maßnahmen abstellt, und auf ältere OGH-Entscheidungen zur Zinsminderung, die ebenfalls diese Rechtsansicht stützen.

Zu bemessen sei die Zinsminderung nach dem durch die Pandemie ausgelösten Umsatzrückgang, heißt es weiters in dem Gutachten. Wobei die Vermieter laut Vonkilch auch keinen Anspruch darauf haben, an staatlichen Unterstützungsmaßnahmen wie Fixkostenzuschuss oder Umsatzerersatz zu partizipieren, die den eingemieteten Unternehmen das Überleben sichern sollen.

Hilfsgelder herausgeben?

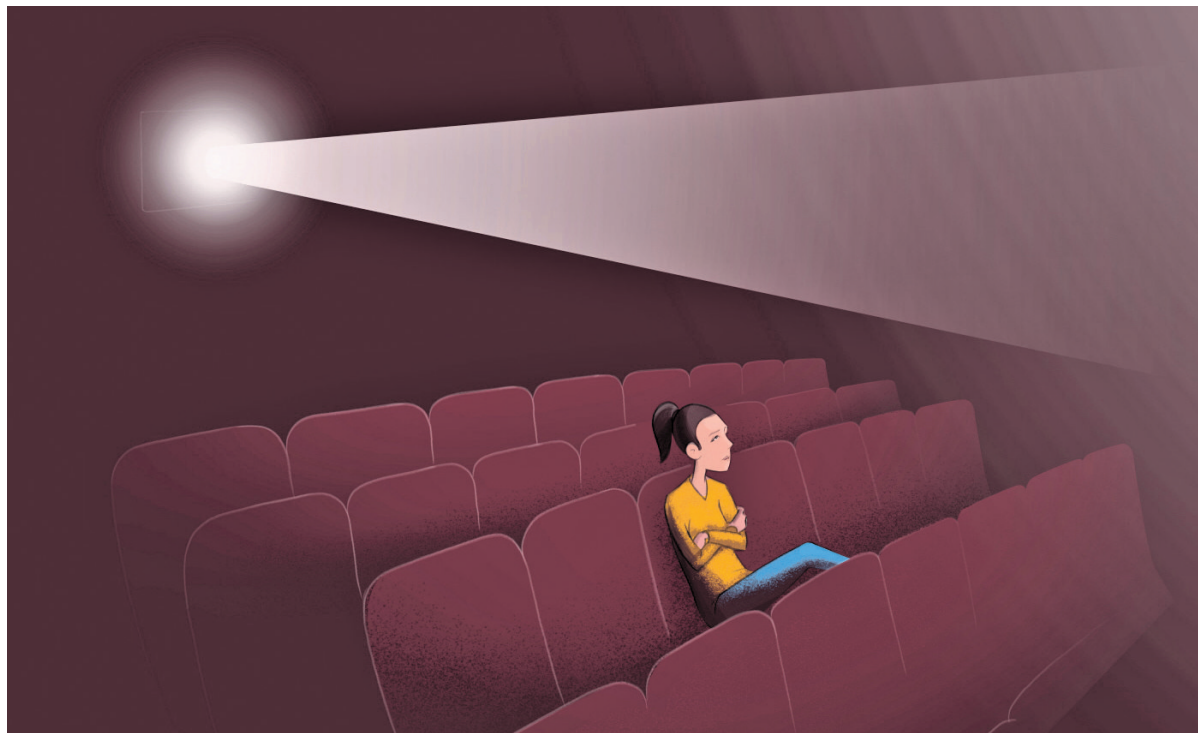
Auch darüber sind in der Fachwelt die Ansichten geteilt. Für einen Herausgabeanspruch wird unter anderem die Lehre vom „stellvertretenden Commodum“ ins Treffen geführt. Diese kommt zum Tragen, wenn jemand einem anderen eine Sache schuldet, die jedoch vor der Übergabe durch einen unglücklichen Zufall – etwa bei einem Brand – vernichtet wird. Erhält der Schuldner als Ersatz dafür z. B. eine Versicherungsleistung, muss er diese an den Gläubiger herausgeben.

Laut Vonkilch lässt sich das jedoch nicht auf das Rechtsverhältnis zwischen Mieter und Vermieter übertragen: Denn durch die Pan-

demie sei nicht die Leistung des Mieters, sondern jene des Vermieters unmöglich geworden, erläutert er. Ähnlich argumentieren auch Nemetschke und sein Kanzleipartner Konrad Koloseus. Wobei sie betonen, dass auch der Mietzins, den der Mieter jetzt nicht leisten muss, keinen untergegangenen „Vermögenswert“ des Mieters darstellen kann (weil es sich dabei ja um eine Zahlungspflicht handelt).

Johannes Stabentheiner, Abteilungsleiter im Justizministerium und Honorarprofessor an der Uni Linz, betont in einem Aufsatz ebenfalls, das Recht des Mieters auf Zinsminderung sei nur an die eingeschränkte Gebrauchstauglichkeit des Mietobjekts geknüpft und bestehe auch, wenn der Mieter Coronahilfen erhält. Ziel der Hilfsmaßnahmen sei es ja, die Unternehmen trotz ihrer Einnahmenausfälle am Leben zu erhalten – nicht aber, „den aufgrund der geltenden Rechtslage eintretenden Mietzinsentfall der Geschäftsraumvermieter wettzumachen“ (Wobl 2020, 121).

Vermieter wird all das wenig freuen – und Faktum ist, dass zumindest jene, die keinen Unternehmerstatus haben, bei staatlichen Coronahilfen bislang durch die Finger schauen. Um das zu ändern, liegt der Ball freilich bei der Politik – und nicht bei den Mietern.



[MGO]