CORONA COVID-19-KRISENBEWÃ?LTIGUNG Teil 6: Die Hoffnung der Vermieter vom Winde verweht?

Description

Date Created
27.04.2020
Meta Fields

Inhalt : Am Sonntag, den 15.3.2020, wurde das COVID-19-MaÃ?nahmengesetz beschlossen. Noch am 15.3.2020 wies mslegal news auf die MÃ¶glichkeit eines Mietzinsentfalls oder eines Mietzinsminderungsanspruchs fÃ¼r GeschÃ¤ftsraummieten gemÃ¤Ã? Â§Â§ 1104, 1105 ABGB hin (https://mslegal.at/corona-covid-19-krisenbewaeltigung-oder-muss-ich-als-gastronom-oder-einzelhaendler-weiter-meine-miete-zahlen/). Eine (berechtigte) Hoffnung der Vermieter? Schon Anfang April gab die Bundesregierung bekannt, dass Unternehmen ein Teil ihrer Fixkosten â?? einschlieÃ?lich der Mietzinse fÃ¼r GeschÃ¤ftsraummieten â?? und der wertlos gewordenen Ware als Zuschuss abgegolten werden soll. Das nÃ¤hrte die Hoffnung der Vermieter auf geringe EinbuÃ?en. Eine Ã?berlegung war, ein Mieter mÃ¼sse, wenn er den Mietzins ersetzt bekÃ¤me, den Vermietern den Mietzins auch zahlen, andernfalls wÃ¤re er in der Regel unrechtmÃ¤Ã?ig bereichert (Â§Â§ 871, 1431, 1435 ABGB). Diese Ã?berlegung zÃ¤umt das Pferd von hinten auf, weil Fixkosten nur sein kÃ¶nnen, was der Mieter rechtlich auch schuldet. Der Mietzins ist aber bei berechtigtem Mietzinsentfall und berechtigter Mietzinsminderung gerade nicht bzw. nicht gÃ¤nzlich geschuldet. Die Wirkungen der Â§Â§ 1104 f. ABGB treten zudem ex lege ein (vgl. OGH 1 Ob 306/02k; 3 Ob 286/05p), d.h. der Mieter muss keine gesonderte ErklÃ¤rung abgeben oder gar den Rechtsweg beschreiten. Dass der Mieter in der Praxis letztlich doch zu TÃ¤tigkeit angehalten ist, liegt vor allem daran, dass eine vorbehaltlose Zahlung eine RÃ¼ckforderung des gezahlten Mietzinses ausschlieÃ?t (Lovrek in Rummel/Lukas, ABGB4 Â§ 1096 Rz. 124 m.w.N.). Die von der Bundesregierung in Aussicht gestellte Zuschussregelung fÃ¼r Fixkosten mÃ¼sste daher aus rechtlichen GrÃ¼nden so gestaltet sein, dass trotz Mietzinsentfalls oder Mietzinsminderung der vollstÃ¤ndige Mietzins rechnerisch den Fixkosten zugrunde gelegt werden darf. Fehlt es an einer solchen Rechtsgrundlage sollten Mieter nicht der Versuchung erliegen, Ã¼berhÃ¶hte Fixkosten der zustÃ¤ndigen Zuschussstelle darzustellen, indem sie eine Mietzinszinsreduktion oder einen Mietzinsentfall nicht berÃ¼cksichtigen; das kÃ¶nnte eine gerichtlich zu ahndende Straftat verwirklichen. Nicht auszuschlieÃ?en ist, dass Strafgerichte Verhaltensweisen eines Vermieters u.U. als Mitwirkung an der Straftat des Mieters ansehen kÃ¶nnten, etwa wenn dieser den Mieter dazu anhÃ¤lt, auch in klaren FÃ¤llen keine oder eine geringere Mietzinsreduktion durchzusetzen, da der Mieter ohnedies Fixkostenersatz bekÃ¤me. Wie ist also der Stand der Dinge? Der in Aussicht gestellte Fixkostenzuschuss (Direktzuschuss) wird aus den Mitteln des KrisenbewÃ¤ltigungsfonds gespeist werden. Entscheidend fÃ¼r die Beantwortung, wie er ausgestaltet sein wird, ist eine gemÃ¤Ã? Â§ 3b Abs. 3 des ABBAG-Gesetzes (BGBl. I 51/2014, zuletzt geÃ¤ndert durch BGBl. I 23/2020) zu erlassende Verordnung, welche die Richtlinien fÃ¼r die Verwendung der Mittel des KrisenbewÃ¤ltigungsfonds konkretisiert. Derzeit besteht aber nur jene Verordnung, die Garantien und Direktkredite regelt (BGBl. II 143/2020), ein Direktzuschuss ist ausdrÃ¼cklich einer gesonderten, erst in Ausarbeitung befindlichen Verordnung vorbehalten (Pkt. 4.2. des Anhangs der Verordnung, BGBl. II 143/2020). Das BMF gibt aber Ã¼ber DirektzuschÃ¼sse â?? in Ermangelung einer Verordnung somit Ã¼ber ZukÃ¼nftiges â?? Auskunft (https://www.bmf.gv.at/public/top-themen/corona-hilfspaket-faq.html). Es handelt sich somit eher um die Darstellung eines Vorhabens. Wesentliche Eckpunkte sind u.a.: Ein Unternehmen muss sich fÃ¼r den Erhalt eines Fixkostenzuschusses verpflichten, sÃ¤mtliche zumutbare MaÃ?nahmen zu setzen, um die Fixkosten zu reduzieren. GeschÃ¤ftsraummieten gelten explizit als Fixkostenbestandteil, soweit der Mietzins nicht reduziert werden konnte. Was bedeutet das in der Praxis fÃ¼r Vermieter und Mieter? Mitzinsentfall und Mietzinsreduktion sind mÃ¶gliche Rechtsfolgen der COVID-19-MaÃ?nahmen, die (zunÃ¤chst nur) das InnenverhÃ¤ltnis von Vermieter und Mieter betreffen. Die Handlungsoptionen auf beiden Seiten sind dabei Ã¼berschaubar â?? im Wesentlichen geht es darum, einen Rechtstreit zu fÃ¼hren oder einen Vergleich zu erzielen. In vielen FÃ¤llen werden mittlerweile Vergleiche Ã¼ber Mietzinsreduktionen zwischen Vermietern und Mietern verhandelt. Ein Vergleich ist auf beiden Seiten sorgfÃ¤ltig auszuarbeiten und muss unternehmerisch vertretbar sein. Das gilt vor allem fÃ¼r den Mieter, der wegen einer COVID-19-MaÃ?nahme das GeschÃ¤ftslokal schlieÃ?en musste, denn er muss sich zu einem spÃ¤teren Zeitpunkt der Frage stellen, welche GrÃ¼nde fÃ¼r einen Vergleich anstelle einer Durchsetzung eines Mietzinsentfalls/Mietzinsminderung sprachen. Nun dÃ¼rfte die grundsÃ¤tzliche Anwendbarkeit der Â§Â§ 1104 f. ABGB in der Literatur weitestgehend bejaht werden, aber die Lebenssachverhalte sind vielgestaltig, sodass keine generelle â?? d.h. fÃ¼r alle MietverhÃ¤ltnisse gÃ¼ltige â?? Aussage getroffen werden kann. Ausgangslage eines Vergleichs muss deshalb fÃ¼r beide Vertragsteile eine umfassende rechtliche Beurteilung des individuellen Sachverhalts sein, weil diese Anhaltspunkte fÃ¼r Chancen/Risiken in einem Gerichtsverfahren gibt und eine notwendige Entscheidungsgrundlage fÃ¼r die Beteiligten bietet (vgl. OGH RIS-Justiz RS0108029). FÃ¼r eine unternehmerisch vertretbare Entscheidung eines Mieters zugunsten eines Vergleichs lassen sich aber auch weitere Kriterien finden, die anhand des Einzelfalls abgewogen werden kÃ¶nnen, z.B.: Eine angebotene angemessene