

CORONA COVID-19-KRISENBEWÄLTIGUNG 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-Maßnahmegesetz beschlossen. Noch am 15.3.2020 wies mslegal news auf die Möglichkeit eines Mietzinsentfalls oder eines Mietzinsminderungsanspruchs für Geschäftsraummieten gemäß §§ 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 für Geschäftsraummieten â?? und der wertlos gewordenen Ware als Zuschuss abgegolten werden soll. Das nährte die Hoffnung der Vermieter auf geringe EinbuÃ?en. Eine Ã?berlegung war, ein Mieter mÃ?sse, wenn er den Mietzins ersetzt bekomme, den Vermietern den Mietzins auch zahlen, andernfalls wÃ?re er in der Regel unrechtmÃ?Ã?ig bereichert (§§ 871, 1431, 1435 ABGB). Diese Ã?berlegung zÃ?hmt 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 §§ 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 RÃ?ckforderung des gezahlten Mietzinses ausschlieÃ?t (Lovrek in Rummel/Lukas, ABGB4 § 1096 Rz. 124 m.w.N.). Die von der Bundesregierung in Aussicht gestellte Zuschussregelung für Fixkosten mÃ?sste daher aus rechtlichen GrÃ?nden 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, Ã?berhÃ?hte Fixkosten der zustÃ?ndigen Zuschussstelle darzustellen, indem sie eine Mietzinsreduktion oder einen Mietzinsentfall nicht berÃ?cksichtigen; 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 anhaltet, auch in klaren FÃ?llen keine oder eine geringere Mietzinsreduktion durchzusetzen, da der Mieter ohnedies Fixkostensersatz bekomme. Wie ist also der Stand der Dinge? Der in Aussicht gestellte Fixkostenzuschuss (Direktzuschuss) wird aus den Mitteln des KrisenbewÃ?ltigungsfonds gespeist werden. Entscheidend für die Beantwortung, wie er ausgestaltet sein wird, ist eine gemÃ?Ã? § 3b Abs. 3 des ABBAG-Gesetzes (BGBl. I 51/2014, zuletzt geÃ?ndert durch BGBl. I 23/2020) zu erlassende Verordnung, welche die Richtlinien für 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 ausdrÃ?cklich einer gesonderten, erst in Ausarbeitung befindlichen Verordnung vorbehalten (Pkt. 4.2. des Anhangs der Verordnung, BGBl. II 143/2020). Das BMF gibt aber Ã?ber DirektzuschÃ?sse â?? in Ermangelung einer Verordnung somit Ã?ber ZukÃ?nftiges 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 für den Erhalt eines Fixkostenzuschusses verpflichten, sÃ?mtliche zumutbare MaÃ?nahmen zu setzen, um die Fixkosten zu reduzieren. Geschäftsraummieten gelten explizit als Fixkostenbestandteil, soweit der Mietzins nicht reduziert werden konnte. Was bedeutet das in der Praxis für Vermieter und Mieter? Mietzinsentfall 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 Ã?berschaubar â?? im Wesentlichen geht es darum, einen Rechtsstreit zu fÃ?hren oder einen Vergleich zu erzielen. In vielen FÃ?llen werden mittlerweile Vergleiche Ã?ber Mietzinsreduktionen zwischen Vermietern und Mietern verhandelt. Ein Vergleich ist auf beiden Seiten sorgfÃ?ltig auszuarbeiten und muss unternehmerisch vertretbar sein. Das gilt vor allem für den Mieter, der wegen einer COVID-19-MaÃ?nahme das Geschäftslokal schlieÃ?en musste, denn er muss sich zu einem spÃ?teren Zeitpunkt der Frage stellen, welche GrÃ?nde für einen Vergleich anstelle einer Durchsetzung eines Mietzinsentfalls/Mietzinsminderung sprachen. Nun dÃ?rfte die grundsÃ?tzliche Anwendbarkeit der §§ 1104 f. ABGB in der Literatur weitestgehend bejaht werden, aber die Lebenssachverhalte sind vielgestaltig, sodass keine generelle â?? d.h. für alle MietverhÃ?ltnisse gÃ?ltige â?? Aussage getroffen werden kann. Ausgangslage eines Vergleichs muss deshalb für beide Vertragsteile eine umfassende rechtliche Beurteilung des individuellen Sachverhalts sein, weil diese Anhaltspunkte für Chancen/Risiken in einem Gerichtsverfahren gibt und eine notwendige Entscheidungsgrundlage für die Beteiligten bietet (vgl. OGH RIS-Justiz RS0108029). Für 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

