

Covid-19: Mietzinsminderung – eine Haftungsfalle?

Description

Date Created

29.10.2020

Meta Fields

Inhalt : Dass COVID-19 viele Vermieter und Mieter von Geschäftsräumlichkeiten vor große Herausforderungen stellt, ist in der Immobilienbranche und in den jeweiligen Branchen der Mieter weithin bekannt. Die mittlerweile in Fachzeitschriften veröffentlichten, zahlreichen rechtsdogmatischen Abhandlungen, ob und bejahendenfalls in welchem Umfang Mietzinsminderungen berechtigt sein sollen, sind mitunter sehr unterschiedlich, auch wenn sich wohl eine erste herrschende Ansicht zeigt. Für die Leitungsorgane von Vermieter und Mieter ist aber in der Regel weniger eine rechtsdogmatische Auseinandersetzung mit den Auswirkungen der COVID-19-Krise als vielmehr eine sorgfältige Erarbeitung von Grundlagen geboten, um Entscheidung sorgfältig treffen zu können, wenn es um Covid-19, um eine Mietzinsminderung und um das rechtliche Schicksal eines Mietverhältnisses geht. Wäre die Entscheidung nicht sorgfältig, droht schließlich eine Haftung (vgl. § 25 GmbHG, § 84 AktG). Es geht also um die Identifikation der Vor- und Nachteile der unterschiedlichen Handlungsalternativen, z.B. gütliche Einigung oder Durchsetzung eines Anspruchs, und um eine sorgfältige Abwägung der Handlungsalternativen anhand des konkreten Gesellschaftsinteresses. In diesem Zusammenhang geraten beide Seiten des Mietverhältnisses in Grauzonen, weil sowohl für Vermieter als auch für Mieter komplexe Abwägungen erforderlich sind, zumal in Ermangelung ausreichender einschlägiger Rechtsprechung die Prozesschancenbeurteilung erschwert ist und weitere, prospektive Annahmen einbezogen werden (müssen). Mag. Wilhelm Milchrahm, immobilienökonom (ebs), hat gemeinsam mit Univ.- Prof. Dr. Thomas Klicka, Universitätsprofessor für Bürgerliches Recht, Zivilprozessrecht und Rechtsvergleichung, diese Abwägungen analysiert und ein Konzept für die Praxis erarbeitet, um die Identifikation der Handlungsalternativen und die Feststellung der Vor- und Nachteile sowie eine Gesamtabwägung der Handlungsalternativen, z.B. Einlassung in einen gerichtlichen Rechtsstreit oder eine einvernehmliche Lösung, zu erleichtern. Im neuen Heft der Grauzone (Verlag Manz), das im Dezember erscheinen wird, wird der Beitrag – Abwägungsprozesse bei Mietzinsminderungen wegen COVID-19 – dazu einen Einblick geben. **Kontakt:** Mag. Wilhelm Milchrahm, immobilienökonom (ebs) E-Mail: office@mslegal.at