Covid-19: Mietzinsminderung â?? eine Haftungsfalle?

Description

Date Created
29.10.2020
Meta Fields
Inhalt : Dass COVID-19 viele Vermieter und Mieter von GeschÃ¤ftsrÃ¤umlichkeiten vor groÃ?e Herausforderungen stellt, ist in der Immobilienbranche und in den jeweiligen Branchen der Mieter weithin bekannt. Die mittlerweile in Fachzeitschriften verÃ¶ffentlichten, 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. FÃ¼r 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 sorgfÃ¤ltige Erarbeitung von Grundlagen geboten, um Entscheidung sorgfÃ¤ltig treffen zu kÃ¶nnen, wenn es um Covid-19, um eine Mietzinsminderung und um das rechtliche Schicksal eines MietverhÃ¤ltnisses geht. WÃ¤re die Entscheidung nicht sorgfÃ¤ltig, droht schlieÃ?lich eine Haftung (vgl Â§ 25 GmbHG, Â§ 84 AktG). Es geht also um die Identifikation der Vor- und Nachteile der unterschiedlichen Handlungsalternativen, z.B. gÃ¼tliche Einigung oder Durchsetzung eines Anspruchs, und um eine sorgfÃ¤ltige AbwÃ¤gung der Handlungsalternativen anhand des konkreten Gesellschaftsinteresses. In diesem Zusammenhang geraten beide Seiten des MietverhÃ¤ltnisses in Grauzonen, weil sowohl fÃ¼r Vermieter als auch fÃ¼r Mieter komplexe AbwÃ¤gungen erforderlich sind, zumal in Ermangelung ausreichender einschlÃ¤giger Rechtsprechung die Prozesschancenbeurteilung erschwert ist und weitere, prospektive Annahmen einbezogen werden (mÃ¼ssen). Mag. Wilhelm Milchrahm, immobilienÃ¶konom (ebs), hat gemeinsam mit Univ.- Prof. Dr. Thomas Klicka, UniversitÃ¤tsprofessor fÃ¼r BÃ¼rgerliches Recht, Zivilprozessrecht und Rechtsvergleichung, diese AbwÃ¤gungen analysiert und ein Konzept fÃ¼r die Praxis erarbeitet, um die Identifikation der Handlungsalternativen und die Feststellung der Vor- und Nachteile sowie eine GesamtabwÃ¤gung der Handlungsalternativen, z.B. Einlassung in einen gerichtlichen Rechtsstreit oder eine einvernehmliche LÃ¶sung, zu erleichtern. Im neuen Heft der Grauzone (Verlag Manz), das im Dezember erscheinen wird, wird der Beitrag â??AbwÃ¤gungsprozesse bei Mietzinsminderungen wegen COVID-19â?? dazu einen Einblick geben. **Kontakt:** Mag. Wilhelm Milchrahm, immobilienÃ¶konom (ebs) E-Mail: office @mslegal.at