

Gastkommentar: MMag. Louis Obrowsky, Präsident des Verbandes der Institutionellen Immobilieninvestoren

Die Krux mit dem Recht

Die Pandemie hat viele, wenn nicht fast alle Bereiche des Wirtschaftslebens negativ betroffen. Wenige konnten daraus einen wirtschaftlichen Vorteil ziehen. Die Immobilienwirtschaft gehört sicher nicht dazu. Die Diskussion zwischen Mieter und Vermieter über Mietzinsreduktion im Bereich der Geschäftsraummiete hat in vielen Fällen in gutem Einvernehmen Lösungen gefunden, denn auch Vermieter wissen, dass ein langjähriger guter Mieter dem man auf Augenhöhe begegnet und entgegenkommt, immer noch besser ist, als ständig einen neuen guten Mieter zu suchen.

Die Politik hat viele Instrumente auf den Weg gebracht um mehr oder minder jedem Unternehmer, der durch die Pandemie Probleme bekam, zu helfen. Dass aber die Immobilienbranche schlichtweg nicht als Unternehmer wahrgenommen wurde und wird, und daher keinerlei Förderanspruch hat, ist nicht nachvollziehbar. Wer ein Geschäftslokal vermietet, tut dies um Umsatz zu generieren. Genauso wie ein Mieter eines Geschäftslokals dort mit seinem „Unternehmen“, welcher Art auch immer, Umsatz erwirtschaften will. Der Vermieter garantiert auch dem Mieter in keiner Weise einen gewissen Umsatz durch die Anmietung des Geschäftslokals erzielen zu können. Dafür ist der Mieter, als Unternehmer selbst zuständig. Warum dann nur der Mieter vom Staat als Unternehmer wahrgenommen wird und finanzielle Hilfe erfährt, ist nach wie vor ungeklärt. Es gibt sogar Rechtsmeinungen die behaupten, dass wonach in Zeiten von Betretungsverboten die Zinszahlungspflicht einfach zur Gänze entfallen könne und dem Vermieter bis auf Weiteres, theoretisch sogar auf Dauer, die weitere Gebrauchsüberlassung bei gleichzeitigem Totalentfall des Mietzinses zugemutet werden soll. Das ist nicht nachvollziehbar.

Da muss man direkt dankbar sein, dass Prof. Dr. Paul Oberhammer, ehemaliger Dekan der rechtswissenschaftlichen Fakultät der Universität Wien, diesem Ansatz eine klare Absage erteilt. Denn laut Prof. Oberhammer handelt es sich um eine Fehldeutung von § 1096 Abs 1 und § 1104 ABGB, wenn das außerordentliche Ereignis der Corona-Pandemie ausschließlich dem Bestandgeber angelastet wird.

Er ist auch der Meinung, dass die zumindest teilweise Brauchbarkeit eines Bestandobjekts auch bei Geschäftsraummieten dazu führt, dass der Bestandnehmer als Ausdruck seines Unternehmerrisikos zur vollen Zinszahlung verpflichtet ist. Die bei teilweiser Brauchbarkeit in § 1105 ABGB für mehrjährige Unternehmenspächter vorgesehene vollständige Zinszahlungspflicht gilt nämlich laut Prof. Oberhammer analog auch für unbefristete und für mehrjährige Geschäftsraummieten. Öffentlich-rechtliche Auflagen, wie Abstandsregelungen oder Sperrstunden, zählen demnach zum allgemeinen Unternehmerrisiko. Daher stellt laut Prof. Oberhammer auch eine durch Abstandsregelungen entstehende Reduktion der Sitzplätze in einem Gastronomiebetrieb keine Nutzungsbeschränkung dar, die einen Mieter zu einer Zinsminderung berechtigt. Dasselbe gilt natürlich auch bei einem Rückgang der Kundenfrequenz, der seinen Grund einfach in den wirtschaftlichen oder psychologischen Folgen der Pandemie hat. Auch solche Umstände ordnet Prof. Oberhammer klar dem in der Marktwirtschaft allein vom Geschäftsraummieter zu tragenden Unternehmerrisiko zu.

Und für Büroräumlichkeiten, für die es nie ein Betretungsverbot gab, käme eine Mietzinsreduktion gar nicht in Frage. Daher sind staatliche Unterstützungsleistungen für Geschäftsraummieter und Pächter, wie etwa der Fixkostenzuschuss und der Umsatzerersatz, bei der Entscheidung über eine Zinsreduktion sehr wohl zu berücksichtigen.

Man kann nur hoffen, dass jene die sich partout nicht einigen wollen oder können, nicht in jahrelangen Rechtsstreitigkeiten verwickelt werden. denn dann werden diese Fälle zu einem Sachverständigen-Förderungsprogramm.

