

Faktencheck | Mieten bei Corona

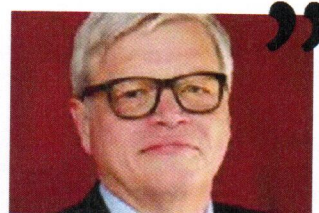
# Corona und die Mieten: So handeln Sie richtig

Die Coronapandemie hat für Zinshauseigentümer einige Hürden bei der Vermietung von Wohnungen und Geschäftslokalen gebracht. RA Dr. Martin Prunbauer, Präsident des Österreichischen Haus- und Grundbesitzerbundes und Mag. Martin Burgstaller, Assetmanager bei der 3SI Immogroup klären auf.

**D**ie Coronapandemie ist für Zinshausbesitzer eine besondere Herausforderung. Durch den Lockdown können sowohl Wohnungs- als auch Geschäftsraummieter sowie Pächter unter gewissen Umständen eine Mietzinsminderung beantragen. Doch wie geht man damit um? Ist eine Mietzinsminderung tatsächlich gerechtfertigt? Wenn ja, wie geht man hier vor? Martin Prunbauer, Rechtsanwalt und Präsident des Österreichischen Haus- und Grundbesitzerbundes sieht folgende Fallstricke für Zinshauseigentümer: „Durch das zweite Covid-19-Gesetz können Mieter für Mietrückstände aus dem zweiten Quartal dieses Jahres nicht geklagt werden. Bei Wohnmietern in einem Zinshaus bedeutet das, dass ausständige Mietzahlungen zwischen 16. März und Juni nicht eingeklagt werden können. Das gilt zwar nicht für ausständige Mieten aus den Vorquartalen, eine Räumungsklage ist aber erst ab dem 1. Juli 2022 möglich.“ Auch bereits laufende Räumungen sind

gestoppt worden. „Jeder, der jetzt ein dringendes Wohnbedürfnis hat, kann einen Auszug auf bis zu sechs Monaten ab Bewilligung der Räumung aufschieben“, so Prunbauer.

Wesentlich komplexer ist das mit den Mieten in Geschäftslokalen. Denn dort gilt es, sich jeden Einzelfall genau anzusehen. Prunbauer: „Zunächst muss die Frage beantwortet werden, inwiefern die Flächen anders genützt werden und ob die §§1104 und 1105 ABGB im Vertrag wirksam ausgeschlossen wurden.“ Ein Café oder ein Restaurant könne die Miete etwa nicht zur Gänze einbehalten, wenn es zum Beispiel liefert oder die gemietete Fläche als Lager benutzt.“ Noch komplizierter wird es bei Pachtverträgen. Dort bekomme man nur sehr schwer seinen Pachtzins – und wenn, dann auch nur, wenn der Pachtvertrag bis zu einem Jahr befristet wurde. Nur: „Die Betriebskosten laufen weiter und es gibt in diesem Fall für Vermieter auch keine Unterstützung“, kritisiert Prunbauer.



**Durch das zweite Covid-19-Gesetz können Mieter für Rückstände aus dem zweiten Quartal nicht geklagt werden.**

DR. MARTIN PRUNBAUER  
ÖHGB

Für den Vermieter heißt es jetzt: Sich vorbereiten, jeden Vertrag einzeln sichten, seine eigenen Finanzen – Kredite etc. – im Überblick behalten und gegebenenfalls um Stundungen der Kreditraten ansuchen und überprüfen, inwiefern der Mieter die Flächen tatsächlich nutzt. Wo es möglich ist, mit dem Mieter kommunizieren und individuelle Lösungen anbieten.

Fotos: Stock Adobe.com, Michael Buchling, 3SI Immogroup

## Mieten bei Corona | Faktencheck



**Zu Beginn sollte man eine einvernehmliche Lösung in den Raum stellen, aber keine Zugeständnisse machen.**

MAG. MARTIN BURGSTALLER  
3SI IMMOGROUP

### Tipps aus der Praxis – Richtiger Umgang mit Mietern

Mietzinsminderungen in Zeiten von Corona sind ein komplexes Feld. Der Assetmanager der 3SI Immogroup, Mag. Martin Burgstaller zeigt anhand von vier Schritten, wie man als Vermieter – im Bereich Geschäftsraummiete – damit am besten umgehen kann.

**Schritt 1:** Der Mieter meldet sich und will keine oder weniger Miete wegen der Coronapandemie bezahlen. In diesem Fall nimmt man den Wunsch zur Kenntnis und stellt eine einvernehmliche Lösung in den Raum, unter der Voraussetzung, dass die Miete weiterbezahlt wird. Nachdem die Situation – auch rechtlich – klarer geworden ist, prüft man den Fall mit dem Mieter und stellt die tatsächlich mögliche Mietminderung fest. Achtung: In dieser Phase keinerlei Zugeständnisse an den Mieter machen!

**Schritt 2:** Mietverträge überprüfen. Hier gilt es zu sichten, ob vielleicht die

§§ 1104 und 1105 ABGB ausgeschlossen worden sind und damit der Mieter das Risiko der Unbrauchbarkeit des Mietgegenstands aufgrund eines außerordentlichen Ereignisses trägt.

**Schritt 3:** Prüfung und genaue Dokumentation der Nutzung bzw. Nutzungsmöglichkeiten. Nämlich: Hat der Mieter etwa einen Onlinehandel, bietet er Webinare an, liefert er, nutzt er die Flächen als Lager? Kurz: Alles dokumentieren, ob in betreffendem Geschäftslokal nicht doch eine gewisse Nutzung möglich ist. Diese Dokumentation der gesammelten Fakten ist unerlässlich, um in Zukunft unrichtige Behauptungen betreffend der Nutzung zu widerlegen.

**Schritt 4:** Sollte der Mieter von sich aus weniger oder gar nicht bezahlen, gilt es auch zu prüfen, ob er noch eine Bonität aufweist und ob die tatsächlich einbezahlte Betragshöhe gerechtfertigt ist. Allerdings: Diese Dokumentation

bedeutet für den Vermieter bzw. Zinshausbesitzer einen nicht unerheblichen Aufwand.

### Exkurs Wohnraummietter:

Beim Wohnen sieht die Situation aktuell so aus: Fragen Sie nach Details, warum der Mieter die Miete nicht bezahlen kann, etwa, weil er den Job verloren hat oder in Kurzarbeit ist und ersuchen Sie ihn, die Miete dennoch zu bezahlen. Stundungen während des Lockdowns sind bis zum Dezember 2020 mit vier Prozent Zinsen p.a. zu bezahlen. Zahlt ein Mieter nicht, ist das ein gewichtiges Argument, dass es nur teuer und womöglich schwieriger für ihn wird, die offenen Beträge – Mietzinsbelastung und verzinste Nachzahlung – zurückzuzahlen. ●