

ÖHGB: Auch Vermieter haben ihre Grenzen

Die aktuellen Diskussionen berücksichtigen nicht die unterschiedliche Bandbreite an Fällen, die sich bei Geschäftsraummiets in der Realität ergeben. „Es ist daher völlig falsch davon auszugehen, dass jeder Fall gleich ist“, betont ÖHGB-Präsident RA Dr. Martin Prunbauer.



02.02.2021 | Dienstag vor einem Tag von [Amelie Miller](#)

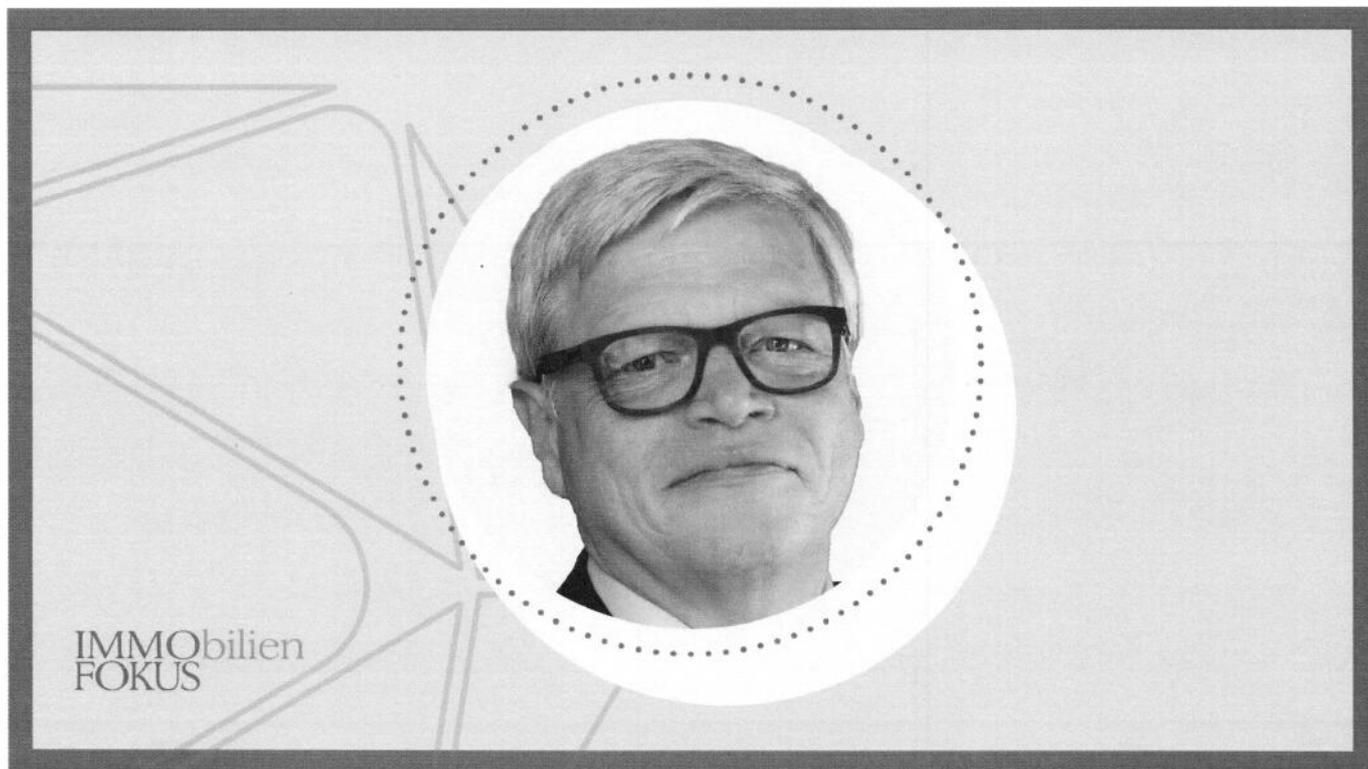


Foto: REMG/Michael Büchling

Sachliche Differenzierung im Einzelfall geboten

Für eine sachgemäße Beurteilung müssen daher die jeweiligen Gegebenheiten im Einzelfall berücksichtigt werden.

“

Da geht es zunächst einmal darum, ob Miete oder Pacht vorliegen, was im konkreten Vertrag steht, ob und inwieweit der Gebrauch des Bestandobjekts beeinträchtigt ist, zählt Prunbauer einige Kriterien auf, die es zu beachten gilt.

”

“

Wird beispielsweise bei einer Geschäftsräumlichkeit auch ein Lager vermietet, wird der konkrete Fall vermutlich anders zu beurteilen sein als bei der Vermietung einer reinen Verkaufsfläche, setzt Prunbauer seine Überlegungen fort.

”

Keine gesicherte Rechtslage

Hinzu kommt der Umstand, dass es für viele Fragen mangels gesicherter höchstgerichtlicher Judikatur noch keine abschließende Klärung gibt. Bisher existieren lediglich zwei Urteile von Bezirksgerichten.

Für höchstgerichtliche Entscheidungen wird es allerdings noch einige Zeit brauchen, gibt Prunbauer zu bedenken.

”

Notwendige Gesprächsbereitschaft von beiden Seiten

Aufgrund dieser ungesicherten Rechtslage hat der Österreichische Haus- und Grundbesitzerbund seit Anbeginn der Krise dazu geraten, mit dem Mieter bzw. der Mieterin das Gespräch zu suchen und eine Einigung zu erzielen.

“

Immerhin müssen Mieter und Vermieter sich auch nach der Krise noch in die Augen sehen und miteinander auskommen, so Prunbauer unter Hinweis auf die Zeit post Corona.

”

Dazu gehört die Notwendigkeit einer Gesprächsbereitschaft zur Erzielung eines Vergleichs, der naturgemäß Bewegung auf beiden Seiten bedeutet.

“

Prunbauer verweist auf viele Fälle, in denen das auch gelungen ist und gibt zu bedenken: Wäre die Rechtslage zweifelsfrei geklärt, dass für die Mieterseite kein Risiko bestünde wie in jüngsten Berichten suggeriert wird, wäre die Aufregung um eingebrachte Klagen durch Vermieter nicht verständlich.

”

Von einem Haus kann man nicht abbeißen – auch Vermieter haben Fixkosten und müssen ihr Haus erhalten

Vermieter, die von Zahlungsausfällen betroffen sind, fehlen diese Einnahmen aufgrund von Mietzinsausfällen, um das Haus zu erhalten und laufende Fixkosten zu bestreiten.

“

Prunbauer dazu: Es müssen Versicherungen bezahlt werden, ebenso fallen Gebühren für Kanal, Wasser und Abfall an. Laufende Instandhaltungsarbeiten im und am Haus stehen regelmäßig an der Tagesordnung.

”

Alle bekommen Unterstützung vom Staat, nur Vermieter sollen durch die Finger schauen

Die Bundesregierung hat eine ganze Reihe von Unterstützungsmaßnahmen geschaffen, um den Unternehmen in der Krise beizustehen. Unverständlich ist, weshalb private VermieterInnen von nahezu allen Hilfsmaßnahmen ausgenommen sind.

“

ÖHGB-Präsident Martin Prunbauer: Es gibt bis heute keinerlei Erleichterungen oder sonstige Maßnahmen, um die Mietausfälle von VermieterInnen abzufedern.

”