

berung irritiert und soll deutlich gemacht. Vor allem auch, weil zu den Autoren, die hier angesprochen wurden, unter anderem Elisabeth Lovrek zählt, die schon kurz nach dem Ausbruch der Pandemie eine in vielem gleichermaßen grundlegende wie exzellente rechtliche Analyse zu deren Auswirkungen auf Geschäftsraummietverträge publiziert hat. Lovrek ist nicht nur eine im Mietrecht wissenschaftlich höchst anerkannte Expertin, sondern immerhin auch die Präsidentin des Obersten Gerichtshofes. Ihr zu unterstellen, sie sei „nur Mieter“, soll heißen subjektiv

Rechtswissenschaft, zumindest in normalen Zeiten, völlige Einhelligkeit darüber, dass die „Geschäftsgrundlagenlehre“ dann gerade nicht anwendbar ist, wenn das Gesetz einschlägige Regeln bereithält. Und diese gibt es hier - immerhin wird in § 1104 ABGB der Fall der „Seuche“ ausdrücklich erwähnt. Ähnlich verhält es sich mit der Behauptung, eine rechtlich verfügte Benützungsbeschränkung für den vereinbarten Gebrauch des Mietobjektes sei schlicht ein Betriebsrisiko, das der Mieter allein zu tragen habe: Wenn mir das ein Student

das ist meines Erachtens schon etwas qualitativ ganz anderes.

Nicht jede These abseits des Mainstreams ist per se unwissenschaftlich. Sonst gäbe es nie einen spektakuläre Judikaturwende.

Natürlich gehört ein gewisser Meinungspluralismus zur Wissenschaft. Das ist bei der Rechtswissenschaft nicht anders. Aber es gibt auch unvertreibbare Ansichten, die außerhalb des noch als wissenschaftlich legitim anzusehenden Meinungsspektrums anzusiedeln sind. Dazu gehört etwa, um wieder

tät. Ist es da nicht legitim, zu hinterfragen, ob die Gesetzeslage für adäquate Antworten liefert?

Derartiges ist sogar völlig legitim. Man kann durchaus wissenschaftlich reflektieren, ob unser Zivilrecht ausreichend krisenfest ist. Vermutlich ist das sogar notwendig, wenn man bedenkt, dass uns nicht nur Pandemien, sondern auch andere größere Krisen in naher Zukunft ins Haus stehen könnten. Man muss nur an das von Experten als durchaus realistisch eingeschätzte Szenario eines großflächigen Blackouts bei der Stromver-

## ZUR PERSON



**Andreas Vonklich** ist Professor für Zivilrecht an der Universität Innsbruck und

Of Counsel bei Schaffner Sternad Rechtsanwälte. Zu den Auswirkungen von Covid-19 auf Geschäftsraummietverträge hat er bereits mehrfach Gutachten für Vermieter und Mieter erstattet.

[Kanzlei Schaffner Sternad]

# Mietwohnungen: Drohen Tausende Delogierungen?

**Covid 2.** Droht vielen Wohnungsmietern in absehbarer Zeit der Wohnungsverlust? Die Ansichten sind geteilt - und es gibt Lösungsideen.

Wien. Geschäftsraummietern sind eine Sache - Wohnungsmietern eine völlig andere. Jedenfalls in dieser Pandemie. Bei Wohnungen wurde die Benützbarkeit durch Covid nicht beeinträchtigt, eine Zinsminderung aus diesem Grund kommt daher nicht in Betracht. Für April bis Juni 2020 gab es allerdings - bei covidbedingten Zahlungsschwierigkeiten - eine gesetzliche Stundungsmöglichkeit.

Der Stundungszeitraum dafür ist jedoch Ende März 2021 abgeläufig. Seit Anfang April können Vermieter solche Zahlungsrückstände einklagen, mit vier Prozent Zinsen. Der Vermieterverband (OEVSV) schlug deshalb kürzlich Alarm: Geschätzt 30.000 Mietertinnen und Mieter seien von Mietzins- und in weiterer Folge von Räumungskla-

bürgt. Die Abwicklung solle ein bereits vorhandener Fonds übernehmen, der für die Verbandsmitglieder eingerichtet wurde. An diesen könnten die Mieter dann ihre Mietrückstände über fünf Jahre abstottern, lautet der Vorschlag.

Wer allerdings auch Mietrückstände aus anderen Zeiträumen mit sich herumschleppt, war nie vor einer Kündigung gefeit. Martin Prunbauer, Chef des Österreichischen Haus- und Grundbesitzerbundes, rechnet deshalb auch nicht mit einem eklatanter Anstieg solcher Fälle - denn vielfach hätten auch bisher bereits Klagen eingeleitet werden können. Oft hätten sich betroffene Wohnungsmieter auch längst mit den Vermietern auf eine Lösung geeinigt, sagt Rechtsanwalt Prunbauer.

Kein Zweifel besteht indes, dass Hilfen für Finanzschwache nötig sein werden. Für einen entsprechenden Hilfsfonds macht sich etwa die Arbeiterkammer stark, der Verband der Immobilienwirtschaft (ÖVI) signalisierte Unterstützung dieser Idee.

Von Delogierungen Betroffene können übrigens noch bis Ende Juni 2021 einen bis zu sechsmonatigen Räumungsaufschub beantragen, wenn ein dringendes Wohnbedürfnis vorliegt. Und zwar - wie Prunbauer kritisch anmerkt - auch dann, wenn kein Zusammenhang mit Covid besteht. Das gelte sogar bei einer rechtskräftigen Kündigung wegen grob nachteiligen Gebrauchs des Mietobjektes - wofür Vermieter weiterer Schaden drohen könne.

Die Presse, Donnerstag 15. April 2021