

Was könnte den Mieten-Streit entschärfen

Mietzinsentfall. Vermieter sind bei Covid-Hilfen stark benachteiligt, das liegt an einem Detail in den Förderbedingungen. Vermieterverbände drängen auf eine Behebung der Schieflage. Und appellieren im Mietenstreit an die Konsensbereitschaft

Wien. Wenn es um das Thema Mietzinsentfall geht, steht meist der Konflikt zwischen Geschäftsraummieter und -vermieter im Vordergrund. Vermieterverbände bringen nun aber verstärkt auch ein anderes Thema ins Spiel: dass sie bei den Covid-Hilfen im Regen stehen gelassen werden. Faktum ist, dass staatliche Förderungen vermietenden Unternehmen nur eingeschränkt offenstehen – wobei private Zinshausbesitzer oder Vermieter einzelner Geschäftslokale gänzlich durch die Finger schauen.

WIRTSCHAFTS RECHT

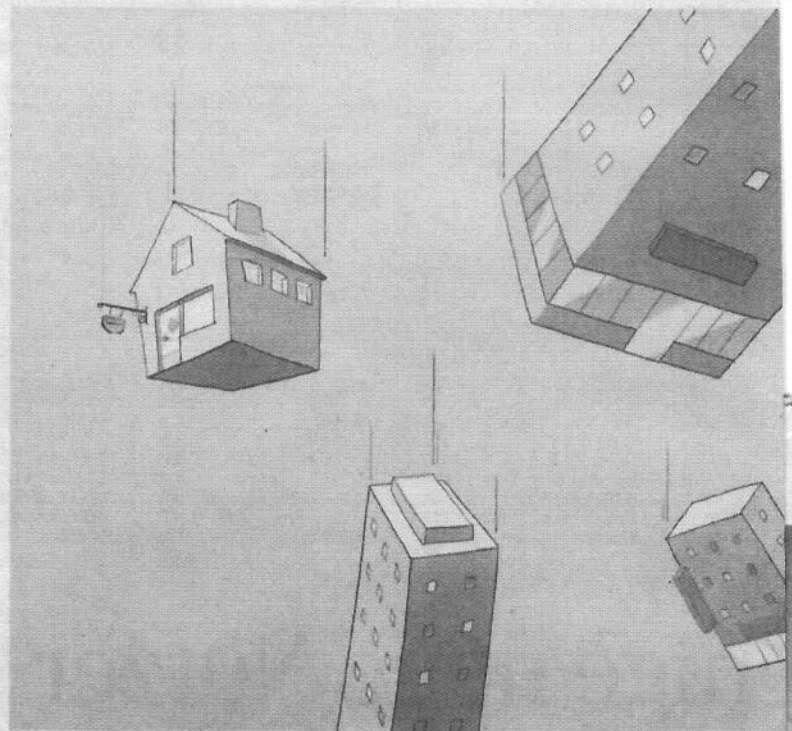
VON CHRISTINE KARY

diepresse.com/wirtschaftsrecht

Aber woran liegt das? Es hat mit Vorgaben in den Förderbedingungen zu tun – konkret damit, dass es sich um Unternehmen handeln muss, die eine operative Tätigkeit in Österreich ausüben. Rechtsanwalt Franz Althuber, der die staatliche Finanzierungsagentur Cofag in rechtlichen Belangen berät, erläutert es im Gespräch mit der „Presse“ am Beispiel Fixkostenzuschuss. In den FAQ dazu lautet eine Frage, ob es auch als operative Tätigkeit gilt, wenn Immobilien gewerblich überlassen werden. Die Antwort: „Dies ist danach zu beurteilen, ob gewerbliche Immobilienüberlassung in Österreich vorliegt, die zu Einkünften nach § 23 EStG führt.“ Wenn ja, könne ein Fixkostenzuschuss beantragt werden.

Gewerbliche Einkünfte

Entscheidend ist somit, ob man steuerlich Einkünfte aus Gewerbebetrieb erzielt – wenn ja, ist man förderfähig. Erzielt man dagegen „passive“ Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung (§ 28 EStG), besteht diese Möglichkeit nicht. Und zwar auch dann nicht, wenn man aus verbraucherrechtlicher Sicht Unternehmerstatus hat (wofür laut Judikatur die Grenze bei fünf vermieteten Einheiten liegt).



Wer privat z. B. ein Zinshaus besitzt, versteuert normalerweise nicht nach § 23 EStG, sondern nach § 28 (Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung). Und hat somit keinen Zugang zu dieser Förderung – anders als etwa ein Bauträger. Und noch ein Detail ist zu beachten: „Es kommt tatsächlich auf Art der Tätigkeit an“, sagt Althuber. Ist der Zinshauseigentümer eine GmbH, versteuert diese zwar – allein aufgrund ihrer Rechtsform als Kapitalgesellschaft – ihre Einkünfte ebenfalls nach § 23 EStG. Für die Förderungen zählt das jedoch nicht, auch sie hat somit keinen Zugang zu Covid-Hilfen.

Vermietervertreter kritisieren das und hoffen, dass hier nicht das letzte Wort gesprochen ist. Zumal eine andere Schieflage – bei touristischen Vermietern – kürzlich beseitigt wurde: Der Covid-Ausfallbonus wurde nun auch auf Zimmer- bzw. Ferienwohnungsvermieter mit weniger als zehn Betten im eigenen Haushalt ausgeweitet. Das betreffe etwa auch Airbnb-Vermieter, sagt Martin Prunbauer, Rechts-

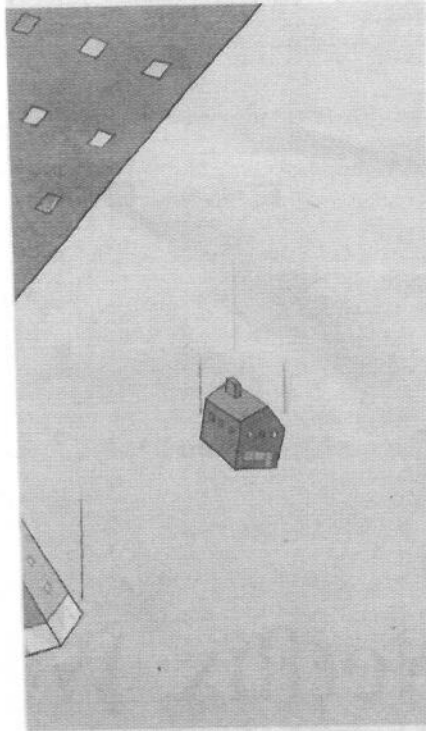
anwalt und Präsident des Österreichischen Haus- und Grundbesitzerbundes (ÖHGB). Umso mehr sollten nun aber auch Privatvermieter, die von covidbedingten Ausfällen betroffen sind, in die Hilfen einbezogen werden, meint er und verweist auf Zusagen der Politik: „Die Bundesregierung hat anfangs versprochen, allen von der Krise Betroffenen werde geholfen.“ Aus Sicht privater Vermieter sei dieses Versprechen bisher jedoch unerfüllt geblieben.

Auch der immer wieder ins Spiel gebrachte Wertzuwachs bei Immobilien sei da kein Argument: „Davon kann man nicht abbeißeln“, damit lassen sich auch laufende Kosten nicht bestreiten. Geraten aber immer mehr Vermieter in finanzielle Schieflage, treffe das letztlich alle Mieter in den jeweiligen Gebäuden, den Immobilienmarkt insgesamt – und die regionale Wirtschaft, die um Aufträge umfällt, wenn Vermieter nicht mehr investieren können.

Die Sorge, dass finanzielle Schieflagen bei Vermietern zu

Zeit entschärfen?

liegt an einem Detail in den Förderbedingungen. Klären im Mieten-Streit an die Konsensbereitschaft.



[MGO]

einem gravierenden Problem werden können, äußerten auch Louis Obrowsky, Präsident des Verbandes der Institutionellen Immobilieninvestoren (VII), und Anton Holzapfel, Geschäftsführer des Verbandes der Immobilienwirtschaft (ÖVI), im Gespräch mit der „Presse“. „Wer hauptsächlich Wohnungen vermietet, kann Mietausfälle bei einem Geschäftslokal eher abfedern. Bei jenen, die stark auf gewerbliche Mieter angewiesen sind, wird es jedoch größere wirtschaftliche Folgen haben“, sagt Holzapfel. Was es nun brauche, seien Hilfen „mit Zielgenauigkeit“, um Härtefälle abzufedern.

Konsens statt Streit?

Ein klares Anliegen ist den Vermieterverbänden auch die Entschärfung von Konflikten mit den Mietern. Man spreche sich „für eine faire Partnerschaft“ und gegen „Maximalstandpunkte“ aus, betont Obrowsky – so sei auf Vermieterseite „das Leugnen des § 1104 ABGB“ abzulehnen. Besagter Paragraph normiert den Mietzinsentfall,

wenn ein Geschäftslokal durch einen „außerordentlichen Zufall“, etwa eine Seuche, unbrauchbar wird. Dass das auch in dieser Pandemie gilt, entspricht der herrschenden Lehre und der bisherigen Judikatur. „Bei einem Betretungsverbot hat der Mieter keine Miete und keine Betriebskosten zu zahlen“, sagt auch Obrowsky. Strittig seien indes Detailfragen – etwa, wie Nutzungsmöglichkeiten zu bewerten sind, die Mietern auch in der Pandemie bleiben, und nach welchem Maßstab eine Mietzinsminderung bei eingeschränkter Nutzbarkeit eines Geschäftslokals zu berechnen ist. Das vor Gericht zu klären, ist ein möglicher Zugang. Nicht zu streiten, sei aber meist besser, sagt Obrowsky: „Ein Vermieter, der jetzt einem guten Mieter hilft, hilft sich selbst.“ Einen guten Mieter zu halten sei leichter, als einen gleich guten neuen zu finden. „Und leere Geschäftslokale entwerten ein Haus.“ Während etwa ein guter Wirt im Erdgeschoß das Gebäude aufwerten könne.

Inwieweit solche Appelle gehört werden, auch innerhalb der Vermieterverbände, bleibt freilich abzuwarten. So stehen in einer medienwirksamen Causa – jener um das Café Landtmann – die Zeichen klar auf Konfrontation. Laut einer Aussendung der Familie Querfeld, die das Café betreibt, dürften sich hier die Fronten sogar verhärten haben: „Nur 48 Stunden vor der ersten Gerichtsverhandlung am Bezirksgericht Innere Stadt Wien“ sei ihnen von Vermieterseite – vom Stiftungsvorstand der Karl Wlasek Privatstiftung und Rechtsvertreter der Novoreal – mitgeteilt worden, dass „der Ausübung einer Verlängerungsoption betreffend den Mietvertrag Bel Etage“ nicht zugestimmt werde. (Das Schreiben liegt der „Presse“ vor.) Die von Vermieterseite „angeblich ausgestreckte Hand und über die Medien vortragene Beteuerungen hinsichtlich Gesprächs- und Vergleichsbereitschaft (...) sind – belegbar – unaufrichtig“, heißt es in der Aussendung. Die Angelegenheit werde gerichtlich geklärt.