

„Als hätten Vermieter keine Rechte“

Interview. Zivilrechtsexpertin Irene Welser, als Anwältin meist auf der Seite des Bestandgebers, wendet sich gegen den Mainstream, der einseitig die Mieter bevorzugt.

Wien. Am Donnerstag beginnt ein Prozess um eine mögliche coronabedingte Mietzinsreduktion, der wegen der weithin bekannten Beteiligten schon im Vorfeld große Aufmerksamkeit auf sich gezogen hat: Es geht um das Wiener Café Landtmann; Vermieterin ist die Novoreal der Karl-Wlaschek-Privatstiftung. Ist deren Räumungsklage nach den bisherigen Urteilen und den vielen mieterfreundlichen Äußerungen von Experten verloren, noch ehe er begonnen hat?

Irene Welser will sich nicht damit abfinden. Sie ist Honorarprofessorin für Zivilrecht an der Uni Wien und als Rechtsanwältin Partnerin der Kanzlei Cerha Hempel. Diese vertritt neben etlichen anderen Vermietern auch Wlascheks Immobiliengesellschaft. Welser will aber losgelöst von deren Verfahren eine Lanze für die Vermieter brechen, nachdem zuletzt ein von den Gastronomen, Kaffeesiedern und Hoteliers in der Wirtschaftskammer in Auftrag gegebenes Gutachten von Brigitta Zöchling-Jud die Runde gemacht hat. Auch sie, Dekanin der Jusfakultät der Uni Wien, kam zum Ergebnis: Kann ein Mietobjekt infolge der Pandemie nicht oder nur teilweise benützt werden, trifft die Preisgefahr den Bestandgeber: Der Zins entfällt ganz oder teilweise.

„Es kommt einem so vor, als wären die Autoren alle nur Mieter, und die Vermieter hätten keine

Rechte“, sagt Welser zur „Presse“. Sie erinnert an den Wortlaut des § 1104 ABGB, der ganz klar einen Objektbezug herstelle: Unbrauchbar sei demnach ein Mietgegenstand in einer Seuche, wenn er selbst verseucht sei und – krass formuliert – „die Ratten herumliegen“. Corona aber habe keinen direkten Objektbezug: Das Übel, das Corona mit sich bringt, treffe die ganze Menschheit wie ein Keulenschlag, sagt Welser. Selbst wenn man von einer Seuche ausgehe, müsse die Judikatur die Risikosphären vernünftig abgrenzen. Nicht jede Folge einer Seuche, die zum Beispiel Touristen ausbleiben lasse, führe zur Zinsbefreiung.

Schlichtes Betriebsrisiko

Außerdem: Lebensmittelhandel konnte auch im Lockdown betrieben werden, was zeige, dass das betreffende Objekt gerade nicht durch Seuche unbrauchbar war. Eine rechtliche Benützungsbeschränkung sei schlicht ein Betriebsrisiko. Man denke nur an den umgekehrten Fall: „Wenn Geschäfte am 8. Dezember öffnen dürfen, kommt auch niemand auf die Idee, mehr Miete zu zahlen.“ Der Objektbezug erhelle auch daraus, dass ein Vermieter, der keinen Zins bekommt, das Objekt zum Ausgleich nicht wiederherstellen muss: Das Gesetz geht davon aus, dass der Mietgegenstand von mehr als nur einer Sperre getroffen ist.

Welser sieht mit Fortdauer der Krise immer drängender die Frage nach dem Wegfall der Geschäftsgrundlage: Was hätten die Parteien vereinbart, hätten sie geahnt, was kommen sollte? Im einen Fall hätten sie vielleicht die Miete verringert, in einem anderen aber dem Vermieter ein außerordentliches Auflösungsrecht und die Möglichkeit gegeben, einen anderen Mieter zu suchen. Welser: „Die Risikotragung bloß durch eine Sphäre wird der Sache nicht gerecht.“ (kom)