

ROUND TABLE

Stärkeres Bündnis zwischen Mieter & Vermieter

Diskussion. Durch coronabedingte Lockdowns können viele Unternehmer ihre Geschäftslokale nicht nutzen und fordern Mietzinsbefreiung, aber auch Vermieter trifft die Coronapandemie.

Mit dem ersten Lockdown im Zuge der Coronapandemie am 13. März 2020, standen viele Unternehmer vor einer ungewohnten Situation. Quer durch alle Branchen blieben die Geschäfte geschlossen. Laut KMU-Forschung 2018 zählt Österreich rund 37.000 Geschäfte und rund 13,8 Millionen m² Verkaufsfläche. Lang dauerte es nicht, bis ein Streitthema aufflammte: Hat der Mieter während des Lockdowns Anspruch auf Mietzinsbefreiung oder zumindest Mietzinsminderung? Kommt der Vermieter völlig zum Handkuss? „Wegen Corona geschlossen – Kampf um die Miete“, lautete der brisante Titel des Branchentalks, den die Presse gemeinsam mit dem Österreichischen Verband der Immobilienwirtschaft (ÖVI) durchführte. Eva Komarek, General Editor für Trend Topics (Styria), leitete die virtuelle Diskussion und begrüßte als Gesprächspartner Irene Welser, Anwältin und Partnerin bei Cerha Hempel, Anton Holzapfel, Geschäftsführer des ÖVI, Louis Obrowsky, Präsident des Verbandes der Institutionellen Immobilieninvestoren (VII), und Gastronom Toni Mörwald.

Imageprobleme

Die Eigentümerstrukturen bei Gewerbeimmobilien bieten laut ÖVI-Geschäftsführer Anton Holzapfel eine immense Diversität. „Die Bandbreite reicht vom kleinen Investor, der nur ein einzelnes Objekt besitzt, bis hin zum großen, institutionellen Investor“, so Holzapfel.

Obrowsky von VII vertritt die institutionellen Immobilieninvestoren, die in der Öffentlichkeit häufig als die vermeintlichen „Immobilien-Haie“ gesehen werden. Zu Unrecht, wie der VII-Präsident betonte: „Gerade wenn es darum geht, die Auswirkungen der Pandemie abzufedern, heißt es von Seiten der Politik, dass die großen Immobilienbesitzer den Kopf hinhalten sollen. Aber ich empfehle hinzusehen, wer hinter den institutionellen Immobilieninvestoren steht.“

Das sind in erster Linie Versicherungen, Pensionskassen, Mitarbeitervorsorgekassen und Immobilienfonds. „Institutionelle Immobilienbesitzer investieren nicht zum Selbstzweck, sondern für die hinter ihnen stehende Veranlagungsgemeinschaft und dazu zählt auch der sogenannte kleine Mann von der Straße“, sagte Obrowsky. Eine pauschale Forderung, dass die großen Vermieter auf die ihnen zustehenden Einnahmen verzichten sollen, trifft demnach bei den institutionellen Investoren vielfach fleißige Bürger, die auf ihre Pension ansparen. Das wird häufig übersehen und sollte man sich dringend ins Bewusstsein rufen.

In der Bevölkerung hat Eigentum eine geringe Wertigkeit. „Gut“ sind in den Köpfen der Menschen nur gemeinnützige Wohnbauträger. „Dieses fehlende Eigentumsverständnis führt zum Feindbild Eigentum“, meinte Holzapfel. „Politik und Medien tragen durchaus eine Mitschuld an diesem schlechten Image.“

Dialog suchen

Die Gastronomie traf es in der Coronakrise besonders hart. Viele Betriebe haben bereits mehr als 200 Tage seit Ausbruch der Covid-19-Pandemie



Die Mieten von gewerblichen Immobilien standen beim Branchentalk im Fokus. Via Onlinestream diskutierten (im unteren Bild beginnend von links oben im Uhrzeigersinn): Louis Obrowsky, Präsident des Verbandes der Institutionellen Immobilieninvestoren (VII), Irene Welser, Anwältin und Partnerin bei Cerha Hempel, Gastronom Toni Mörwald und Anton Holzapfel, Geschäftsführer des ÖVI.

[Clemens Fabry (oben); Günther Peroutka (unten)]

geschlossen. Umso schmerzhafter, wenn es sich um Lokale in teuren Innenstadtlagen handelt. Toni Mörwald kann davon ein Lied singen, aber der Koch, Unternehmer und Kochbuchautor kennt beide Seiten. Er ist nicht nur Mieter, sondern auch Vermieter eigener Immobilien. „Relativ schnell bekam ich von meinen Bestandsgebern das Angebot auf eine 20-prozentige Mietreduktion für das Jahr 2020. Mit der Unterschrift versichert man gleichzeitig, keine weiteren Anforderungen mehr zu stellen“, erzählte Mörwald. „Ich empfand das als faire Lösung und habe das auch mit meinen Mietern so abgehandelt.“ Wichtig sei der Dialog zwischen Mieter und Vermieter, der nicht zwingend nur vom Bestandgeber ausgehen muss. „Aufeinander zugehen ist letztlich nicht nur der beste und günstigste Weg, sondern auch der partnerschaftlichste“, sagte Obrowsky.

Betroffene Branchen

Es gibt einzelne Immobilienbesitzer, die durch die Coronakrise punktuell in Schwierigkeiten kommen. „Wer zum Beispiel in eine Hotelanlage in Innenstadtlage in Wien oder Salzburg investiert hat, wo erst wieder ab 2024 mit einer guten Belegung zu rechnen ist, steht vor einem Problem“, sagte Holzapfel. Hier dränge der Markt bereits teilweise auf eine Gebäude-Umwandlung. Zum Beispiel in Wohnungen. Je länger die Krise anhält, desto höher wird der Druck auf die Investoren. Manchen wird der Gang zu Notverkäufen nicht erspart bleiben. Problematisch sah Holzapfel auch die Einzelinvestments in Fachmarktimmobilien. „Hier sind

Umnutzungen deutlich schwieriger. Schon aus bautechnischen Normen ist es nicht einfach, aus freistehenden Handelsflächen etwas anderes zu machen.“ Obrowsky ergänzte: „Der stationäre Elektro-Einzelhandel, Spielwarenhandel und die Bekleidungsbranche werden großflächig durch den mobilen Handel substituiert. Solche Flächen waren schon in wirtschaftlich guten Zeiten widmungstechnisch eine große Herausforderung.“

Paragrafen in Schieflage

Die Gesetzgebung macht Vermietern zu schaffen (siehe Paragrafen in der Spalte rechts). Der Paragraph 1104 im Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuch (ABGB) ist bereits seit dem Jahr 1811 im Gesetz. Besagt wird, dass wegen außerordentlicher Zufälle, wie Unwetter, Krieg oder Seuchen, der Bestandgeber nicht zur Wiederherstellung verpflichtet ist, aber der Bestandnehmer auch keinen Mietzins zu zahlen braucht. Ist das Objekt teilweise brauchbar, so gibt es eine Mietzinsreduktion. Juristin Welser erklärte: „Diese Bestimmung ist der derzeitigen Entwicklung einer weltweiten Pandemie nicht gewachsen. Sie passt nur auf die direkte Beeinträchtigung eines bestimmten Mietobjekts oder seines engsten Umfeldes. Der Vermieter muss das durch eine Seuche unbrauchbar gewordene Objekt nicht wiederherstellen, und deshalb erhält er auch keinen Zins. Gibt es aber – wie bei Covid – nichts wiederherzustellen, so ist eine einseitige Zuordnung dieses Risikos allein an den Vermieter nicht durch Paragraph 1104 ABGB gedeckt. Ursachen, welche rund um den Globus die gesamte Menschheit treffen, sind kein alleiniges Vermieterisiko. Nicht alles, was im weitesten Sinne Folge einer ‚Seuche‘ ist, belastet ausschließlich den Vermieter, schon gar nicht ein Rückgang der Kundenfrequenz.“ Die Kritik trifft vor allem das Schlagwort „unbrauchbar“, denn es ist Auslegungs-



sache, ob ein Betretungsverbot und Abstandsregeln ein Objekt automatisch unbrauchbar machen.

Eine Frage des Geschicks

Eine Umsatzreduktion dürfe ebenfalls nicht 1:1 in eine Mietzinsreduktion münden. „Es gibt Umsatzrückgänge, die mittelbar hervorgerufen sind, aber auch solche, die durch eine veränderte Konkurrenzsituation ausgelöst werden“, sagte Obrowsky. Mieter sind aufgerufen, den Schaden so gering wie möglich zu halten. Etwa durch neue Geschäftsideen. Unternehmer, die sich den neuen Situationen besser anpassen und erkennen, dass sich auch Kundenbedürfnisse ändern, sind klar auf der Siegerstraße.

Zum Beispiel Click-and-Collect-Angebote. Der Kunde bestellt online und holt die Ware ab. In der Gastronomie haben sich Take-away-Services etabliert. Dadurch bleibt die Immobilie in einem gewissen Maß „brauchbar“. „Gibt es das Angebot für Click and Collect, wird es aber vom Mieter nicht genutzt, darf diese Nicht-Inanspruchnahme nicht dem Vermieter angelastet werden“, verlangte Obrowsky und verwies auf den Umstand: Bei einem Mietverhältnis sollte von einer Partnerschaft zwischen Vermieter und Mie-

ter ausgegangen werden. „In einer Partnerschaft muss man immer beide Seiten würdigen, berücksichtigen und dann zu einem Ergebnis kommen, das beide Seiten zufriedenstellt.“

Streitpunkt Betriebskosten

Konfliktpotenzial sahen die Diskutanten auch beim Thema Betriebskosten. „In Deutschland hat der Mieter die Betriebskosten in jedem Fall zu zahlen. In Österreich ist diese Frage noch nicht eindeutig geklärt“, sagte Anwältin Welser. Der Oberste Gerichtshof hat noch nicht entschieden. Aber es zeigt sich ein gängiger Weg, der ähnlich ist wie in Deutschland. „Auch von Mieterseite kommt wenig Protest, die Betriebskosten zu bezahlen, wenn es beim Mietzins Minderungen gibt“, sagte der ÖVI-Geschäftsführer zum Abschluss des Branchentalks.

INFORMATION

Der Round Table fand auf Einladung der „Presse“ statt und wurde finanziell unterstützt vom Österreichischen Verband der Immobilienwirtschaft (ÖVI) und dem Verband der Institutionellen Immobilieninvestoren (VII).

ROUND TABLE

Vermieter hätten Anspruch auf Förderungen

Unternehmer. Für Mieter hat die Regierung einen Fördertopf eingerichtet. Das ist gut und richtig, aber auch gewerbliche Immobilienbesitzer sollten als Unternehmer mit Fixkosten wahrgenommen werden.

Ohne Zweifel bedeutet die Coronakrise sowohl für Mieter als auch Vermieter eine harte Zeit, aber wenn man objektiv auf die Sache blickt, fällt auf, dass sich für Mieter eher Vorteile ergeben als für Vermieter. „Wir hatten 2020 nicht durchgehend geschlossen“, erzählte etwa Gastronom Toni Mörwald. „Zwischen den Lockdowns gab es durchaus Phasen, in denen wir geöffnet hatten und genossen trotzdem eine freiwillig gewährte Mietzinsreduktion.“ Mörwald wünsche sich auch für Immobilienbesitzer eine Berücksichtigung. „Auch ein Vermieter hat Verpflichtungen, denen er nachkommen muss. Zum Beispiel die Kreditratenzahlung für die Immobilie.“ Die Unausgewogenheit beginne, wenn Vermieter keine Förderungen erhalten, aber Mieter doppelt profitieren, etwa, indem sie keine Miete bezahlen müssen und sich dennoch am Fördertopf des Staates bedienen dürfen.

Eine aufkeimende Streitfrage ist daher: Wenn der Mieter staatliche Unterstützung in Anspruch nimmt, ist es dann noch gerechtfertigt, dass diesem Mieter auch eine Mietzinsbefreiung oder Mietzinsminderung zusteht? Das Gesetz sagt nichts zu den Auswirkungen staatlicher Unterstützungen, wie etwa des Fixkostenzuschusses, auf die Pflicht zur Mietzinszahlung. Dennoch berufen sich Mieter auch dann auf den Paragraphen 1104, wenn sie staatliche Unterstützungsleistungen in Anspruch nehmen. Im Branchentalk stieß dieser Umstand auf große Kritik.

Unbehagen löste auch der Fakt aus, dass vielen Pächtern Mietzinsbefreiungen zugestanden werden, obwohl sie Click and Collect oder im Fall eines Gastronomiebetriebs ein



Eva Komarek (Styria) moderierte den Online-Branchentalk, bei dem vor allem die Anliegen und Herausforderungen der Bestandsgeber genauer beleuchtet wurden. [Günther Peroutka]

Take-away-Service anbieten. Denn dadurch können Umsatzeinbrüche abgefedert werden. Hier müsste der Paragraph 1105 durchgesetzt werden, der die teilweise Brauchbarkeit festlegt. Das ist laut Anwältin Irene Welsch der entscheidende Punkt. „Der Mieter hat es in der Hand, durch unternehmerisches Geschick ein Objekt auch während der Krise brauchbar zu machen. Der Vermieter kann dagegen nichts tun. Die behördlichen pandemiebedingten Eingriffe bewirken für beide Seiten gleichermaßen einen Wegfall der Geschäftsgrundlage: Es bedarf daher einer angemessenen Risikoteilung in Form einer Anpassung oder Auf-

hebung des Vertrages, wie sie deutsche Oberlandesgerichte bereits vorgenommen haben. Insbesondere ist es dem Vermieter nicht zuzumuten, einen Mieter im Objekt zu belassen, der schlicht nicht bezahlt, obwohl er dafür einen anderen, zahlenden Mieter finden könnte. Die deutschen Oberlandesgerichte haben weiters, anders als die wenigen bisher vorliegenden unterinstanzlichen Entscheidungen in Österreich, auch explizit ausgesprochen, dass eine allgemeine coronabedingte Schließungsanordnung keinen Mangel des Mietobjekts bedeutet, der zur Mietzinsminderung berechtigt.“

Immobilien Eigentümer, die ihre

Objekte vermieten, sind genau genommen Unternehmer. Neben Krediten kommen auf Bestandsgeber auch Reparaturen, Instandhaltungen, Restaurierungen zu.

Im Stich gelassen

Ein Immobilienbesitzer hat somit mit den Mieten ebenfalls Fixkosten. Trotzdem sind für Vermieter keine Förderungen wie ein Fixkostenzuschuss vorgesehen. „Im ersten Lockdown wurde noch diskutiert, ob Vermieter bei den Förderungen berücksichtigt werden, aber letztlich ist der gewerbliche Vermieter bei den Fördermaßnahmen nicht zum Zug gekommen“, sagte Louis Obrowsky,

Präsident des Verbandes der institutionellen Immobilieninvestoren.

ÖVI-Geschäftsführer Anton Holzapfel sah noch ein weiteres Problem. „Viele Investoren konzentrieren sich auf Wohnimmobilien. Damit ist das Risiko abgefedert, denn diese Sparte boomt trotz oder gerade wegen der aktuellen Krise. Aber aus diesem Grund den Bestandsgeber von Gewerbeimmobilien im Regen stehen zu lassen, ist dennoch nicht fair.“ Holzapfel könnte sich einen Ausfallbonus für Immobilienunternehmer vorstellen, die nachweislich von der Pandemie betroffen sind.

Bleibt nicht ohne Folgen

Gerade die kleineren Immobilienbesitzer legen häufig großen Wert auf den Erhalt ihres Eigentums und setzen auf Qualität. „In der Regel ist es dem Zinshauseigentümer ein großes Anliegen, sein Haus schön herzurichten, und er engagiert regionale und lokale Handwerker“, sagte Obrowsky. Das bedeutet, das Grätzler profitiert vom Immobilienbesitzer. Fallen nun dem kleinen Immobilienbesitzer die Mietzinsen aus, schmälert sich das Budget für die Instandhaltung. „Das Geld, das in die heimische Wirtschaft geflossen ist, bleibt aus. Das bekommt auf Dauer auch unsere Wirtschaft zu spüren“, sagte der VII-Präsident. Holzapfel betonte noch einen weiteren Aspekt: „Die EU hegt große Anstrengungen, im Sinne des Green Deal und zur Erreichung der hochgesteckten CO₂-Neutralitätsziele eine nachhaltige Renovierungswelle auszulösen. Die immer höheren Qualitätsanforderungen an Immobilien stehen im Gegensatz zu den Bedingungen, die es für Vermieter immer unattraktiver machen, zu investieren.“



„Die Maßnahmen zur Bekämpfung der Covid-Pandemie bewirken eine tiefgreifende Störung der Geschäftsgrundlage. Auch der Vermieter muss auf diese reagieren können. Nicht alles, was weltweit durch Covid-Maßnahmen verursacht wurde, ist Vermieterrisiko, schon gar nicht, wenn es als Ausgleich dafür staatliche Fördermittel gibt.“

Irene Welsch, Anwältin und Partnerin bei Cerha Hempel, Honorarprofessorin an der Universität Wien [beigestellt]



„Die nicht wirtschaftenden Deckungsbeiträge führen dazu, dass vieles wieder teurer wird. In einzelnen gewerblichen Teilmärkten gibt es Mietsteigerungspotenzial, weil Österreich im internationalen Vergleich in einigen Bereichen noch moderate Preise hat. Etwa in den Sparten Einzelhandel oder Büro.“

Louis Obrowsky, Präsident des Verbandes der Institutionellen Immobilieninvestoren (VII) [Richard Tanzer]



„Je länger die Coronakrise anhält, desto stärker wird der Druck auf Immobilieninvestoren, denen die Mieteinnahmen ausbleiben. Diese Personen müssen sich ernsthafte Gedanken machen, wie sie die Kredite bedienen können. Banken werden nicht so einfach zu überzeugen sein, Laufzeiten zu verlängern. Diese Immobilienbesitzer dürfen nicht im Stich gelassen werden.“

Anton Holzapfel, Geschäftsführer des ÖVI [beigestellt]



„Ich wünsche mir einen besseren Dialog zwischen Vermietern und Mietern. Umso nahbarer man dabei ist, desto bessere Lösungen lassen sich im Einvernehmen finden. Der Weg zum Gericht sollte die allerletzte Variante darstellen. Ich bin der festen Überzeugung, dass es immer eine Lösung gibt, die beide Seiten zufriedenstellt, wenn man wirklich will.“

Toni Mörwald, Vier-Hauben-Koch [Catherine Roider]

PARAGRAPEN ZUR (TEILWEISEN) ERLASSUNG DES ZINSES

§ 1104 ABGB: Wenn die in Bestand genommene Sache wegen außerordentlicher Zufälle, als Feuer, Krieg oder Seuche, großer Überschwemmungen, Wetterschläge, oder wegen gänzlichen Mißwachses gar nicht gebraucht oder benutzt werden kann, so ist der Bestandsgeber zur Wiederherstellung nicht verpflichtet, doch ist auch kein Miet- oder Pachtzins zu entrichten.

§ 1105 ABGB: Behält der Mieter trotz eines solchen Zufalls einen beschränkten Gebrauch des Mietstückes, so wird ihm auch ein verhältnismäßiger Teil des Mietzinses erlassen. Dem Pächter gebührt ein Erlaß an dem Pachtzins, wenn durch außerordentliche Zufälle die Nutzungen des nur auf ein Jahr gepachteten Gutes um mehr als die Hälfte des gewöhnlichen Ertrages gefallen sind. Der Verpächter ist so viel zu erlassen schuldig, als durch diesen Abfall an dem Pachtzins mangelt.

§ 1096 ABGB: Vermieter und Verpächter sind verpflichtet, das Bestandsstück auf eigene Kosten in brauchbarem Stande zu übergeben und zu erhalten und die Bestandsinhaber in dem bedungenen Gebrauche oder Genusse nicht zu stören. Ist das Bestandsstück bei der Übergabe derart mangelhaft oder wird es während der Bestandzeit ohne Schuld des Bestandnehmers derart mangelhaft, dass es zu dem bedungenen Gebrauche nicht taugt, so ist der Bestandnehmer für die Dauer und in dem Maße der Unbrauchbarkeit von der Entrichtung des Zinses befreit. Auf diese Befreiung kann bei der Miete unbeweglicher Sachen im voraus nicht verzichtet werden.