

An
vorstellig gewordene Geschäftsraummieter
der Wohnungsgenossenschaft **LEBENSRÄUME**

Linz, 04.04.2020

Prok. Walter Ruckensteiner, DW 40

Verteiler:

Mietzins für Geschäftsräumnutzung in Verbindung mit COVID-19 (BGBl II Nr. 2020/96 v. 16.3.2020)

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur Verhinderung und Verbreitung von COVID-19 wurde durch Verordnung des Gesundheits- und Sozialministers u. a. für bestimmte Gewerbe das Betreten des Kundenbereichs von Betriebsstätten des Handels und von Dienstleistungsunternehmen zum Zweck des Erwerbs von Waren oder der Inanspruchnahme von Dienstleistungen **vorerst bis 22.3.2020** untersagt.

Ob bzw. wie lange diese Einschränkungen weiter gelten, muss abgewartet werden.

In dieser schwierigen Zeit ist es auch für uns als Wohnungsgenossenschaft und Ihr Vertragspartner in der Geschäftsraumvermietung wichtig, das Konvolut von unterschiedlichsten Informationen und Rechtsmeinungen aus den verschiedensten Bereichen zu sichten und von Experten bewerten zu lassen.

Ungeachtet dessen ist jedoch Faktum, das derzeit vom Staat enorme Bemühungen unternommen werden, insbesondere für Betriebe finanzielle Unterstützungen zu gewähren, welche gemäß der 96. VO-COVID 19 ein Bestandsobjekt für den Kundenverkehr nicht nutzen dürfen.

Wie aus den bisherigen Aussagen der Bundesregierung zu entnehmen ist, wurde u. a. ein Notfallfonds mit rd. 15 Mrd. EURO dafür geschaffen, um jenen betroffenen Betrieben die laufenden Zahlungsverpflichtungen, u. a. ausdrücklich auch für die Miete, zu ermöglichen.

In den öffentlichen Medien und von der Wirtschaftskammer wird derzeit die Rechtsmeinung vertreten, dass die mit dem Corona-Virus verbundenen Beschränkungen die Mieter von der Pflicht zur (Haupt)mietzinszahlung entbinden würden. Diese Berichte stützen sich auf die Bestimmung des § 1104 ABGB. Als Beispiel für solche außerordentliche Zufälle nennt § 1104 ABGB eine Seuche. Namhafte und vor allem große Anwaltskanzleien weisen jedoch ausdrücklich darauf hin, dass die Rechtslage nicht so eindeutig ist, wie diese in den Berichten derzeit suggeriert wird.

Bankverbindungen:

Allgem. Sparkasse OÖ Bank AG:

IBAN AT28 2032 0000 0002 0149 | BIC ASPKAT2LXXX

IBAN AT45 2032 0171 0001 3073 | BIC ASPKAT2LXXX

OÖ Landesbank AG:

IBAN AT60 5400 0000 0060 1468 | BIC OBLAAT2L

Raiffeisenlandesbank OÖ AG:

IBAN AT37 3400 0000 0005 7414 | BIC RZOOAT2L

Wir ersuchen daher um Verständnis, dass wir zunächst die Festigung der derzeit von Experten noch höchst unterschiedlich interpretierten Rechtsmeinungen abwarten. Sollte sich im weiteren Verlauf die aktuell vertretene Meinung der Wirtschaftskammer durchsetzen, werden wir uns im Einzelfall eine nachträgliche nähere Prüfung vorbehalten, ob über das von Ihnen ausgeübte Gewerbe tatsächlich eine behördliche Schließung verhängt wurde und wenn ja, in welchem Ausmaß. Sollte lediglich eine teilweise Gebrauchsbeeinträchtigung gegeben (gewesen) sein (z.B. nur Entfall Kundenverkehr, aber weitere Aufrechterhaltung des sonstigen Bürobetriebs) und daher das Bestandsobjekt nur eingeschränkt zum vertraglich bedungenen Gebrauch genutzt werden konnte, kommt es – vorbehaltlich der näheren Prüfung und der letztlich noch festzustellenden Rechtsmeinung – zu einer verhältnismäßigen Minderung des (Haupt)Mietzinses. Diese Minderung wird entsprechend der zeitlichen Dauer und dem Ausmaß der Gebrauchseinschränkung zu errechnen sein.

Zur Vorgehensweise:

- a) Die Geschäftsraummieter, die von einer behördlich verfügten (teilweisen) Schließung betroffen sind, ersuchen wir die Miete vorläufig in der vereinbarten vollen Höhe weiterhin an uns zu bezahlen. **Wir versichern Ihnen, dass Sie für den Zeitraum und das Ausmaß der verfügten Schließung von uns im Nachhinein eine entsprechende Gutschrift über den angefallenen Hauptmietzins erhalten, wenn sich die Rechtsmeinung der hauptmietzinsfreien Zeit für die Dauer des behördlich ausgesprochenen Betretungsverbot für Kunden durchsetzt.**

Wir bitten um Verständnis für diese Vorgehensweise, zumal uns derzeit weder die Dauer, noch die Rechtssicherheit und das Ausmaß der Schließung bekannt sind und wir daher diesbezüglich keinerlei Berechnungen anstellen können.

- b) Jene Geschäftsräume, die nicht von den gesetzlichen Anordnungen betroffen sind – wir verweisen in diesem Zusammenhang auf die detaillierte Auflistung der Wirtschaftskammer – und lediglich „freiwillig“ ihren Betrieb schließen, weil sie davon ausgehen, dass in dieser Zeit der Geschäftsbetrieb nicht rentabel ist oder ein minimaler Ertrag erzielt werden kann, haben weiterhin den vereinbarten Mietzins zu leisten.

Wir sind uns darüber bewusst, dass in der aktuellen Situation (z.B. durch den Wegfall von Umsätzen) die rechtzeitige Mietzahlung problematisch sein könnte. In diesem Fall bieten wir gerne die Prüfung einer Ratenzahlungs- bzw. Stundungsvereinbarung an und bitten Sie, sofern Sie das in Erwägung ziehen um Kontaktaufnahme mit uns.

Nochmals dürfen wir unsere Unterstützung in dieser schwierigen Zeit versichern, deren Dauer und Auswirkung aus derzeitiger Sicht mehr als ungewiss ist. Wir danken für Ihr Verständnis.

Freundliche Grüße



Dir. Mag. Mollhuber eh.
Obmann

Dir. Dipl.Ing. Hemetsberger eh.
Obmann-Stellvertreter