

Berndt Querfeld ist einer der laustesten und unerschrockensten, aber er ist bestimmt nicht der einzige Mieter, der Probleme mit seinen Vermieter hat. Vergangene Woche hat der Betreiber der berühmten Wiener Cafés Landtmann und Mozart exklusiv im trend publik gemacht, dass er wegen Mietzinsrückständen von seinen Vermietern geklagt wurde und diese Gerichtsstreitigkeiten auch bis zum Obersten Gerichtshof ausfechten möchte.

Seither steht sein Telefon nicht mehr still. Unzählige Anfragen von Medien sind ebenso dabei wie Solidaritätsbekundungen, etwa von der Gastronomin Maria Fuchs. Fuchs betreibt vier Lokale in Wien, darunter die Italo-Bar „Cin Cin“ in der Schottengasse, die seit letztem März mit kurzen Unterbrechungen geschlossen ist. Auch sie hat seit Kurzem eine Räumungsklage am Hals, ihr Vermieter ist – so wie beim Café Landtmann – eine der Karl-Wlaschek-Stiftung gehörende Immobilienengesellschaft. „Ich verstehe nicht, wie da mit Mieter umgegangen wird, die ja überhaupt nichts für ihre Umsatzeinbußen können.“ Sie ist dort seit fünf Jahren Mieterin und hat auch noch lange nach dem Lockdown brav ihre Mieten bezahlt



BERNDT QUERFELD. Betreiber des Café Landtmann, hat mit seiner Gegenwehr gegen den Vermieter eine Lawine ins Rollen gebracht.

Angst ihre Lebensgrundlage gänzlich zu verlieren, geben sie lieber klein bei und brauchen dafür ihr Erspartes auf. Der Fall Querfeld dürfte aber vielen Mietern die Augen geöffnet haben.

Auch die Wiener Fachgruppen für Gastronomie, Kaffeehausbetreiber und Hoteliers hat dieser Tage unter 9.000 Mitgliedern eine Umfrage durchgeführt. Das Ergebnis ist eindeutig: 58 Prozent der 700 Rückmeldungen gaben an, rechtliche Probleme mit ihrem Vermieter zu haben. Auch hier will man nun bis Anfang Februar ein Gutachten erstellen lassen, wie Peter Dobeck, Gastro-Fachgruppenobmann für Wien, bestätigt: „Dieses Gutachten soll unseren Mitgliedern dann zur Hilfestellung in weiteren Verhandlungen dienen.“ Doch nicht nur das. Stefan Dörfler, Präsident des Kinoverbandes, geht sogar davon aus, dass der eine oder andere Mieter bereits zu viel bezahlte Miete wieder zurückfordern könnte: „Laut Gutachten wäre das theoretisch möglich.“

ENGPÄSSE BEI MANCHEM VERMIETER. Das könnte manchen Vermieter wirklich hart treffen. Denn nicht alle sind so vermögend wie die Karl-Wlaschek-Stiftung, und anders als die Mieter haben die Vermieter keinerlei staatliche Unterstützung bekommen. „Natürlich haben auch viele Vermieter Kredite laufen, und wenn die Miete nun in der Pandemie ganz ausfallen sollte, kann es bei manchem Vermieter auch zu Engpässen kommen“, schätzt Louis Obrowsky, Präsident des Verbands Institutioneller Immobilieninvestoren.

Diese Investoren würden ja auch Einlagen privater Anleger verwalten, die bei gänzlichem Mietausfall ebenso herbe Verluste hinnehmen müssten. Allerdings, so Obrowsky, kennt er bislang kaum strittige Fälle wie jenen der Wlaschek-Stiftung. „Den meisten Vermietern ist eine langfristige Partnerschaft wichtiger als eine kurzfristige Optimierung.“

Wird nicht bald eine tragfähige Lösung im großen Mietrechtsstreit gefunden, könnte sich das Wiener Stadtbild nach der Pandemie gewaltig verändern. „Wenn viele kleine Mieter wegfallen, wird das Wien nicht gerade verschönern. Nur noch vermögende Mieter werden sich dann Geschäfte leisten können, und Wien wird letztlich sehr austauschbar werden“, fürchtet die Gastronomin Maria Fuchs.

Aufstand der Mieter

bis ihr das Geld ausgegangen ist. Gespräche mit ihr hat der Vermieter abgelehnt, bis dann Ende des Jahres die Räumungsklage ins Haus flatterte.

Diese beiden Fälle stehen exemplarisch für ein massives Problem unzähliger Geschäftsinhaber. Seit dem ersten Lockdown im März 2020 dürfen sie ihrem Geschäft von Gesetzes wegen weitgehend nicht nachgehen, wie aber genau mit den laufenden Kosten zu verfahren ist, wurde nirgends genau festgelegt.

GUTACHTER GEFRAGT. Zwar gehen viele Juristen – darunter auch Justizministern Alma Zadic – davon aus, dass gemäß Paragraph 1104 ABGB der Vermieter auch in der Pandemie das Risiko trägt, wenn der Geschäftsraum nicht gebraucht werden kann. Ausjudiziert ist das aber nicht. Nun statthen sich etliche Geschäftsleute mit Rechtsgutachten aus, um bei etwaigen Klagen ihrer Vermieter gerüstet zu sein. So hat sich etwa der Verband der Kino-Veranstalter kürzlich ein Rechtsgutachten beim renommierten Juristen Andreas

Nach Bekanntwerden der Klage der Wlaschek-Stiftung gegen die Betreiber des **CAFÈ LANDTMANN** proben etliche Mieter den Aufstand gegen ihre Vermieter.

Von kilch erstellen lassen. Dieses geht sogar so weit, dass Mieter nicht einmal staatliche Fixkostenzuschüsse oder Umsatzersatz an den Vermieter weitergeben müssen.

Eine These, die auch Immobilienrechtsspezialist Alfred Nemetschke und Anwalt von Querfeld teilt: „Derartige Zahlungen gehen den Vermieter gar nichts an“, meint er. Mittlerweile vertritt er rund ein Dutzend solcher Fälle vor Gericht. Vom Handel über Hotellerie bis zur Gastronomie ist alles dabei. „Das Problem ist aber, dass sich die meisten Mieter von den Vermietern einschüchtern lassen“, glaubt der Rechtsanwalt. Aus

von ANGELIKA KRAMER