

COVID-19-Pandemie - Was Vermieter wissen müssen

Der nachfolgende Artikel soll Vermietern einen Überblick über die wesentlichsten Punkte, die sie in Zeiten von Corona wissen sollten, bieten. Bitte beachten Sie, dass sich aufgrund der derzeitigen Lage die rechtlichen Gegebenheiten rasch ändern können. Der nachfolgende Artikel spiegelt die Rechtslage und die rechtlichen Erkenntnisse per **20.04.2020** wider.

Inhaltsübersicht

1. Mietzinsminderungen bei Geschäftsraummiets
2. COVID-19 - Justiz-Begleitgesetz (2. COVID-19-JuBG)
3. Richtiges Verhalten bei Wohnungsübergaben und Besichtigungen
4. Hemmung und Unterbrechung von Fristen in Justiz und Verwaltung
5. Fristerstreckung für Jahresabgabenerklärungen 2019
6. Staatliche Entschädigungen für Vermieter?

1. Mietzinsminderungen bei Geschäftsraummiets

„Wir zeigen Ihnen daher hiermit an, dass wir aufgrund der gänzlichen Unbrauchbarkeit des Mietobjekts wegen des verordneten Betretungsverbots von der Pflicht zu Entrichtung des Mietzinses befreit sind.

Die bereits ab 16.3.2020 entrichtete Miete für März 2020 ersuchen wir Sie zurückzuerstatten. Weitere Mietzinszahlungen werden wir einstellen bis, das Mietobjekt wieder benützt bzw. uneingeschränkt benützt werden kann.“

Österreichische Vermieter und Vermieterinnen wurden in den letzten Wochen vielfach mit Schreiben dieser Art konfrontiert. Mieter - allen voran Geschäftsraummieter - fordern Mietzinsminderungen oder gar gänzliche Mietzins erlässe aufgrund der derzeitigen COVID-19- Situation. Medien berichten von „Miets, denen das Geld zum Wohnen fehlt“ und von „Mietzahlungen, die wegen des Coronavirus wohl vielfach ausgesetzt werden können“. Mieterorganisationen rufen laut nach Unterstützung der Mieter, die von der Coronakrise betroffen sind.

Für Vermieter stellt sich nun die Frage, was wirklich hinter diesen Rufen der Mieter und Mietervertreter steckt. Die Berichterstattung in den Medien, die altersbedingt angestaubte Rechtslage und die kaum bis nicht vorhandene Rechtsprechung sorgen nicht nur unter Laien für Verwirrung. Auch Mietrechtsexperten und Fachleute sind in diesen Tagen stark gefordert, rechtlich fundierte Antworten zu dieser Thematik zu finden.

Im Nachfolgenden wird die derzeitige COVID-19-Situation hinsichtlich **Geschäftsraummiets** näher betrachtet.

1.1. Rechtslage:

Den rechtlichen Hintergrund bilden die § 1104 bis 1107 ABGB. Anzumerken ist, dass es sich dabei um Bestimmungen handelt, die bereits im Jahre 1811 beschlossen wurden.

§ 1104.

*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 Bestandgeber zur Wiederherstellung nicht verpflichtet, doch ist auch **kein Miet- oder Pachtzins zu entrichten**.*

§ 1105.

*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 Pachtzinse**, 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 Pachtzinse mangelt.*

§ 1106.

*Hat der **Bestandnehmer** unbestimmt alle Gefahren auf sich genommen; so werden darunter **nur die Feuer-, und Wasserschäden und Wetterschläge** verstanden. **Andere außerordentliche Unglücksfälle kommen nicht auf seine Gefahr**. Verbindet er sich aber ausdrücklich, auch alle andere außerordentliche Unglücksfälle zu tragen; so wird deßwegen noch nicht vermuthet, daß er auch für den zufälligen Untergang des ganzen Pachtstückes haften wolle.*

§ 1107.

*Wird der Gebrauch oder Genuß des Bestandstückes nicht wegen dessen Beschädigung oder sonst entstandener Unbrauchbarkeit, sondern **aus einem dem Bestandnehmer zugestoßenen Hindernisse oder Unglücksfalle** vereitelt, oder waren zur Zeit der Beschädigung die Früchte von dem Grunde schon abgesondert, **so fällt die widrige Ereignung dem Bestandnehmer allein zur Last. Er muß den Zins doch entrichten**. Der Bestandgeber muß sich aber den ersparten Aufwand und die Vorteile, die er durch anderweitige Verwertung des Bestandstückes erlangt, anrechnen.*

Gemäß § 1104 ABGB besteht somit ein Miet- oder Pachtzinsbefreiungsanspruch des Bestandnehmers, 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.*“

Es besteht unter Fachleuten darüber weitgehend Einigkeit, dass die **gegenwärtige COVID-19 - Situation** einen solchen **außergewöhnlichen Zufall** darstellt. Laut Rechtsprechung handelt es sich bei einem außerordentlichen Zufall um ein Elementarereignis, das vom Menschen nicht beherrschbar ist und das einen größeren Personenkreis auf eine Weise betrifft, die durch eine gesetzliche Regelung über Ersatzansprüche nicht angemessen ausgeglichen werden kann (vgl. OGH 24.02.2003, 1 Ob 306/02k).

§ 1105 ABGB regelt die teilweise Unbrauchbarkeit des Bestandgegenstandes, wobei das Gesetz hier zwischen Miet- und Pachtobjekte unterscheidet: **Ist ein Mietobjekt nur teilweise unbrauchbar, wird dem Mieter auch lediglich ein Teil des Mietzinses erlassen. Dies gilt auch für Pachtobjekte, jedoch eingeschränkt auf Verträge mit maximaler Laufzeit von einem Jahr, wenn das Pachtobjekt um mehr als die Hälfte unbrauchbar wird.** Bei Pachtverträgen mit längerer Laufzeit steht dem Pächter kein teilweiser

Pachtzinserslass zu. Wohl aber, wenn die Voraussetzungen des § 1104 ABGB erfüllt sind, eine gänzliche Pachtzinsbefreiung.

Diese gesetzlichen Regelungen sind Gefahrtragungsregeln. **Das bedeutet, dass den Vermieter oder Verpächter aus dem außerordentlichen Zufall der Nachteil eines Zinsausfalls trifft.** Ein Verschulden des Bestandgebers ist nicht erforderlich. Umgekehrt ist er gemäß § 1104 ABGB auch nicht zur Wiederherstellung des Bestandgegenstands verpflichtet, wobei dies aufgrund der COVID-19-Situation ohnehin faktisch unmöglich ist.

Geschäftsraummieter, deren Tätigkeit durch die gegenwärtige Situation - in welcher Form auch immer - beeinträchtigt wird, stehen also nach der herrschenden Ansicht Möglichkeiten zur teilweisen oder gänzlichen Mietzinsbefreiung zu. Dies gilt, wie bereits ausgeführt, teilweise auch für Pächter. Da dies jedoch in der Praxis seltener der Fall sein wird, wird in diesem Artikel der Einfachheit halber lediglich vom „Mieter“ gesprochen.

Ob ein Mietobjekt in Folge von COVID-19 unbrauchbar oder unbenutzbar ist, hängt vom jeweiligen Vertragszweck ab. **Unbrauchbarkeit kann auch dann angenommen werden, wenn das Bestandsobjekt an sich benutzbar und unversehrt ist, aber nicht zum vereinbarten Zweck benützt werden kann.**

1.2. Ausmaß der Mietzinsminderung bzw. -befreiung

Das konkrete Ausmaß der Mietzinsminderung bzw. -befreiung wird im Einzelfall auf der Grundlage der konkreten Gebrauchsbeeinträchtigung zu ermitteln sein. Dies ist vom jeweiligen Gewerbe und der jeweiligen Tätigkeit abhängig. Nicht jeder Gewerbetreibende oder jeder Geschäftsbetrieb ist durch die derzeitige Situation gleichermaßen negativ betroffen.

Bei der Ermittlung des Mietzinsminderungsanspruchs wird entscheidend sein, ob die vom Unternehmer erlittenen **Umsatz- und Gewinneinbußen unwiederbringlich** sind, oder die derzeitige Situation lediglich dazu führt, dass die **Umsätze zu einem späteren Zeitpunkt** anfallen und damit schlussendlich Umsatz und Ertrag des Unternehmens nicht oder nur unwesentlich geschmälert werden.

Nicht gerechtfertigt wird sein, Geschäftsraummieter, die von der Sperrverordnung nicht unmittelbar betroffen sind, von vornherein **jegliche Mietzinsminderung** zu verwehren. Auch wenn diese Betriebe weiterhin geöffnet haben und ihrer Tätigkeit nachgehen, können sie doch von ausbleibenden Aufträgen und Umsatzeinbußen betroffen sein.

Unzutreffend ist aber auch, dass Geschäftsraummieter im Bereich des Handels, der Dienstleistungsunternehmen und der Freizeit- und Sportbetriebe, deren Betriebsstätten unmittelbar von der Sperrverordnung betroffen sind, jedenfalls einen **gänzlichen Mietzinsbefreiungsanspruch** hätten. Immerhin wird das Objekt in der Regel weiterhin zumindest zu Lager-, Büro- und Buchhaltungszwecken, etc. verwendet werden können. Zu beachten wäre auch, ob telefonische Beratungen bzw. Bestellungen angeboten werden oder z.B. auch ein Online-Versand existiert. Bei Gaststätten wird zu berücksichtigen sein, ob neben dem Gastbetrieb auch ein Liefer- bzw. Zustelldienst angeboten wird.

Es ist somit stets nach den Umständen des Einzelfalles zu beurteilen, ob, und in welchem Ausmaß dem Geschäftsraummieter ein solches Mietzinsminderungsrecht zukommt. Da es aufgrund der Einzigartigkeit der derzeitigen Situation **noch keine Rechtsprechung** zu diesem Thema gibt, können wir leider keine gültigen Zahlen betreffend Höhe und Ausmaß der Mietzinsminderung liefern.

Entgegen der herrschenden Ansicht von Mietervertretern stehen wir jedoch auf dem Standpunkt, dass eine vollständige Mietzinsminderung (100 %) wohl nur in den seltensten Fällen gerechtfertigt sein wird. Selbst im Falle von Gaststätten, Dienstleistungsbetrieben - wie z.B. Friseuren oder Bekleidungsgeschäften - steht das Objekt weiterhin zumindest zu Lager- oder auch Buchhaltungszwecken zur Verfügung. Selbst wenn es hier zu hohen Umsatzeinbußen kommen sollte, kann kein gänzlichliches Mietzinsminderungsrecht vorliegen, da das Objekt dennoch - wenn auch eingeschränkt - benutzt werden kann. Geschäftsinventar, Kleidungsstücke, Buchhaltungsunterlagen können nach wie vor ordnungsgemäß gelagert werden. **Überdies halten wir auch das reine Abstellen auf die Umsatzeinbußen mancher Mietervertreter für die Beurteilung der Höhe des Mietzinsminderungsanspruches für verfehlt.** Immerhin sind schwankende Umsatzzahlen Teil des unternehmerischen Risikos, auch wenn es sich bei der aktuellen COVID-19-Situation um einen besonderen Härtefall handelt. Dieses unternehmerische Risiko eines Selbstständigen sollte auch zu einem gewissen Teil auf die Bewertung eines Mietzinsminderungsanspruches Einfluss haben.

1.3. Abweichende vertragliche Vereinbarungen - Klauseln im Mietvertrag beachten!

Die Regeln des §§ 1104 f ABGB sind **kein zwingendes Recht**, d.h. der Mieter kann auf sein Mietzinsminderungsrecht gemäß §§ 1104 und 1105 ABGB auch zur Gänze oder teilweise verzichten. Dies muss aber ausdrücklich vereinbart werden.

Entsprechende Vereinbarungen können bereits im Mietvertrag getroffen worden sein. Dabei kommt es aber auf die konkrete Formulierung der Vertragsklausel an. Klauseln dürfen nicht gröblich benachteiligend für den Mieter sein. Gemäß § 1106 ABGB erfassen unbestimmte Gefahrtragungsregelungen ohne nähere Definition nur bestimmte Ereignisse (Feuer- oder Wasserschäden und Wetterereignisse). **Andere außergewöhnliche Umstände, wie eine Seuche, sind davon jedoch nicht umfasst.** Das heißt: Ist in einem Mietvertrag festgehalten, dass den Mieter die Gefahr bei außerordentlichen Zufällen trifft, diese aber nicht näher definiert sind, ist eine Seuche wie COVID-19 nicht von dieser Gefahrtragung des Mieters umfasst. **Dem Mieter kann weiterhin ein Mietzinsminderungsrecht zukommen. Der Seuchentatbestand müsste explizit im Mietvertrag angeführt sein, um dem Mieter sein Minderungsrecht zu nehmen.** Und selbst dann besteht noch immer die Möglichkeit, dass die Klausel von einem Gericht als gröblich benachteiligend beurteilt und somit wegen Unwirksamkeit aufgehoben werden könnte.

1.4. Kann der Mieter den Mietvertrag aufgrund von COVID-19 vorzeitig auflösen?

Ein außerordentliches Vertragsauflösungsrecht wird dem Geschäftsraummieter nach § 1117 ABGB vorerst nicht zustehen. Ein solches wird nur dann angenommen werden

können, wenn die Unbrauchbarkeit des Bestandobjekts für einen längeren Zeitraum oder dauerhaft vorliegt. Man wird sehen, wie lange die derzeitige Situation noch andauert.

1.5. Haben auch Wohnungsmieter Ansprüche gemäß §§ 1104 ff ABGB?

Hier ist die Antwort ganz klar: **NEIN! Wohnungsmieter haben gemäß §§ 1104 ff ABGB keinen Anspruch auf Mietzinsminderung oder -befreiung aufgrund der COVID-19-Situation, auch wenn sie durch Arbeitslosigkeit oder Kurzarbeit von der Coronakrise betroffen sind.** Wohnungen sind nach wie vor uneingeschränkt nutzbar und werden derzeit sogar wesentlich mehr genutzt.

Beachten Sie jedoch das erst kürzlich beschlossene **2. COVID-19- Justiz-Begleitgesetz betreffend Wohnungsmieten** (siehe **Punkt 2** dieses Artikels).

Davon zu unterscheiden ist natürlich das **allgemeine Mietzinsminderungsrecht des Bestandnehmers gemäß § 1096 ABGB**, wonach der Bestandnehmer bei einer Unbrauchbarkeit oder eines Mangels am Mietobjekt von der Leistung des Bestandszinses zur Gänze oder zum Teil befreit sein kann. Dabei sind nicht außerordentliche Zufälle, sondern gewöhnliche Umstände, die in der Sphäre des Bestandgebers oder in einer neutralen Sphäre gelegen sind (wie z.B. Lärmbelästigungen, Schimmelbildungen, die von der Substanz des Hauses ausgehen, etc.), maßgeblich.

1.6. Sind auch die Betriebskosten vom Mietzinsminderungsrecht umfasst?

Das Gesetz spricht lediglich von der Befreiung des Miet- oder Pachtzinses. Fraglich ist, ob darunter auch die Betriebskosten bzw. Betriebskostenvorauszahlungen fallen. Unserer Ansicht nach sind Betriebskosten aufgrund der bis dato - wenn auch spärlich - ergangenen Rechtsprechung (vgl. RIS-Justiz RS0024913) **NICHT** vom Mietzinsminderungsrecht umfasst. **Betriebs- und Heizkosten sind vom Geschäftsraummieter also weiterhin im vollen Umfang zu bezahlen.** Mietervertreter sind hier freilich anderer Ansicht.

1.7. Was wir Vermietern raten

Sollte ein Geschäftsraummieter bei Ihnen wegen einer Mietzinsminderung anfragen, würden wir Ihnen zunächst empfehlen, einen **Mietzinsminderungsanspruch nicht zu rasch anzuerkennen** bzw. nicht zu schnell ganz oder teilweise auf die vereinbarte Miete zu verzichten, sondern mit dem Geschäftsraummieter vorläufig nur eine **Stundung der Miete** zu vereinbaren. Damit bleiben einerseits grundsätzlich Ihre Ansprüche gegenüber dem Mieter gewahrt, andererseits wird dem Mieter durch den Erhalt seiner Liquidität ebenfalls geholfen.

Alternativ können Sie solche Mietzinsminderungs- oder Stundungsbegehren Ihres Geschäftsraummieters vorerst auch ablehnen. Es steht noch nicht fest, ob - und falls ja, in welcher Höhe - Geschäftsraummieter staatliche Unterstützungen erhalten werden. Solche Unterstützungen könnten natürlich auch ein dem Geschäftsraummieter allenfalls zustehendes Mietzinsminderungsrecht einschränken oder aushebeln. **Wenn ein Geschäftsraummieter die Miete nicht oder nicht zur Gänze bezahlt, kann diese innerhalb von drei Jahren vom Vermieter (gerichtlich) nachgefordert werden, sofern**

der Vermieter nicht schriftlich, mündlich oder stillschweigend auf die restliche Miete verzichtet hat. Es kann auch mittels Mietzins- und Räumungsklage gegen den Mieter vorgegangen werden.

Ob dem Geschäftsraummieter ein Mietzinsminderungsrecht zukommt - und falls ja, in welcher Höhe - müsste dann der zuständige Richter (in einem wahrscheinlich langwierigen Prozess) entscheiden. Bitte beachten Sie in diesem Zusammenhang auch das 2. COVID-19 Gesetz, wonach mit bestimmten Ausnahmen bis **30.04.2020** keine Gerichtsverhandlungen stattfinden. Räumungsverfahren würden somit derzeit noch mehr Zeit in Anspruch nehmen als bisher.

Die Dauer der derzeitigen Situation lässt sich momentan nicht abschätzen. **Mittelfristig ist es aber jedenfalls ratsam, bei einer Anfrage eines Geschäftsraummieters hinsichtlich einer Mietstundung oder einer Mietzinsminderung eine einvernehmliche Lösung zu finden.** Für diesen Fall haben wir für Sie entsprechende Mustervereinbarungen vorbereitet. Diese senden wir Ihnen im Bedarfsfall auf Anfrage gerne zu.

Wir empfehlen Ihnen, auf eine Anfrage oder ein Schreiben des Geschäftsraummieters wegen einer Stundung bzw. Minderung des Mietzinses **jedenfalls schriftlich** zu reagieren, damit sich der Geschäftsraummieter in einem allenfalls zu führenden Gerichtsverfahren nicht auf einen **stillschweigenden Mietverzicht** Ihrerseits berufen kann.

2. 2. COVID-19 - Justiz-Begleitgesetz (2. COVID-19 - JuBG)

Am 03.04.2020 wurde das 2. Bundesgesetz betreffend Begleitmaßnahmen zu COVID-19 in der Justiz (2. COVID-19- Justiz-Begleitgesetz - 2. COVID-19-JuBG) vom Nationalrat beschlossen. Daraus ergeben sich für Vermieter weitreichende Konsequenzen.

2.1. Mietzinsrückstände von April bis Juni 2020 bei Wohnungsmietverträgen

2.1.1. Kein Kündigungsgrund:

Gemäß § 1 dieses Gesetzes kann der Vermieter den Mieter einer Wohnung aufgrund von Rückständen mit **Mieten, die im Zeitraum vom 01.04.2020 bis 30.06.2020** fällig werden, allein aufgrund dieses Rückstands **nicht kündigen oder eine Räumungsklage gemäß § 1118 ABGB** einbringen, **wenn der Zahlungsrückstand Folge der Beeinträchtigung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit des Mieters durch die COVID-19-Pandemie ist.**

Die **Beweislast** dafür, dass der Zahlungsrückstand wegen finanzieller Probleme in Folge von Corona vorliegt, **trifft den Mieter**. Dieser Beweis wird wohl in der Praxis nicht immer einfach erbracht werden können. Es bleibt zu hoffen, dass die Richter im Rahmen diesbezüglich zu erwartenden Gerichtsverfahren nicht zu milde mit dieser Beweislast umgehen werden.

Der Kündigungs- bzw. Räumungsausschluss tritt gemäß § 17 Abs. 2 zweiter Satz erst mit Ablauf des 30. Juni 2022 (!!!) wieder außer Kraft!

Wenn also der Mieter den im zweiten Quartal 2020 entstandenen Zahlungsrückstand nicht bis zum Ablauf des 30. Juni 2022 vollständig entrichtet, hat der Vermieter erst ab

1. Juli 2022 das Recht, eine Kündigung des Mietvertrags oder eine Klage auf Vertragsaufhebung auf diesen Rückstand zu stützen.

Davon unberührt bleibt das Recht des Vermieters auf **Vertragsauflösung aus anderen Gründen**, als wegen Mietzinsrückstands (wie z.B. erheblich nachteiliger Gebrauch, unleidliches Verhalten, etc.). Gleiches gilt für das Kündigungs- oder Auflösungsrecht des Vermieters wegen Mietzinsrückständen, die vor oder nach dem zweiten Quartal 2020 eingetreten sind.

2.1.2. Keine gerichtliche Geltendmachung bis zum 31.12.2020:

Zusätzlich kann der Vermieter den Mietzinsrückstand aus diesen drei Monaten (01.04.2020 bis 30.06.2020) erst ab dem 01.01.2021 gerichtlich geltend machen.

Eine Verrechnung mit der Kautions ist nicht zulässig! Da durch diese Regelung aber nicht die Fälligkeit des Mietzinses hinausgeschoben wird, hat der Mieter jedenfalls gesetzliche Verzugszinsen (4 % p.a.) zu leisten.

2.2. Verlängerung von befristeten Wohnungsmietverträgen

Hintergrund: Im Anwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes (Voll- oder Teilanwendungsbereich MRG) sind Wohnungsmietverträge stets auf mindestens drei Jahre schriftlich zu befristen. Ansonsten liegt eine ungültige Befristung vor. Dies gilt auch für Mietvertragsverlängerungen. Viele Mieter stehen derzeit vor dem Problem, dass ihre Mietverträge auslaufen, sie aber aufgrund der Coronakrise keine neue Wohnmöglichkeit finden oder diese noch nicht beziehen können. Eine **einvernehmliche Verlängerung** des Mietverhältnisses mit Zustimmung des Vermieters **auf wenige Monate** ist aber aufgrund genannter Regelung des MRG **nicht zulässig!** Dies hätte einen unbefristeten Mietvertrag und somit strengen Kündigungsschutz des Mieters als negative Konsequenz für den Vermieter zur Folge.

§ 5 2. COVID-19-JuBG führt nun eine **temporäre Neuregelung** für die Neubefristung von ablaufenden Wohnungsmietverträgen im Anwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes ein. **Ein befristeter Wohnungsmietvertrag, der nach dem 30.03.2020 und vor dem 01.07.2020 abläuft, kann abweichend von § 29 MRG schriftlich bis zum Ablauf des 31.12.2020 oder für einen kürzeren Zeitraum verlängert werden.**

ACHTUNG: Auch weiterhin gilt, dass sich bei einer **stillschweigenden Verlängerung** des befristeten Wohnungsmietvertrages dieser einmalig um **weitere drei Jahre verlängert**. Bei der zweiten, stillschweigenden Verlängerung wird er **unbefristet!**

Diese temporäre Regelung wird nur für den Anwendungsbereich des MRG eingeführt, da Wohnungsmietverträge im Vollaussnahmebereich des MRG ohnehin auf eine beliebige Dauer befristet werden können. Die 3-Jahresfrist muss hier von vornherein nicht eingehalten werden.

2.3. Aufschub der Räumungsexekution

§ 6 2. COVID-19-JuBG bietet dem Wohnungsmieter zusätzliche Möglichkeiten, eine Räumungsexekution für maximal **6 Monate** aufzuschieben. Demnach ist eine Räumungsexekution auf Antrag des Verpflichteten (Mieter) aufzuschieben, wenn die Wohnung zur Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses des Verpflichteten und der mit ihm im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen unentbehrlich ist. Es sei denn, die Räumung ist zur Abwendung schwerer persönlicher oder wirtschaftlicher Nachteile des betreibenden Gläubigers (Vermieter) unerlässlich.

Der **Aufschub** ist laut den Gesetzesmaterialien aber **nur gerechtfertigt**, wenn

- **die Wohnung vom Verpflichteten dringend benötigt wird, und**
- **keine schweren persönlichen oder wirtschaftlichen Nachteile des betreibenden Gläubigers entgegenstehen.**

Abzuwendende persönliche Nachteile können etwa vorliegen, wenn dringender Eigenbedarf des betreibenden Gläubigers oder eines Angehörigen besteht. Ein relevanter wirtschaftlicher Grund kann zum Beispiel darin bestehen, dass der betreibende Gläubiger die Wohnung bereits weitervermietet hat, er dringend auf die Mietzinseinnahmen angewiesen ist und mit Schadenersatzansprüchen des zukünftigen Mieters zu rechnen hat.

3. Richtiges Verhalten bei Wohnungsübergaben und Besichtigungen

Vielen Vermietern stellt sich angesichts der derzeitigen Ausgangsbeschränkungen die Frage, ob es denn momentan überhaupt noch zulässig sei, **Wohnungsübergaben oder Wohnungsbesichtigungen** abzuhalten.

Verbindliche vertragliche Verpflichtungen sind trotz Coronakrise nach wie vor einzuhalten. Endet somit ein Mietvertrag, muss die Wohnung vom Mieter an den Vermieter übergeben und umgekehrt, die **Wohnungsrückgabe** vom Vermieter auch angenommen werden. Auch verbindliche **Wohnungsübergaben** bei Mietvertragsbeginn haben nach wie vor stattzufinden.

In diesem Zusammenhang sei jedoch auf Punkt 4. dieses Artikels verwiesen, wonach mündliche Verhandlungen (wie im Räumungsverfahren) und die Durchführung von Vollzugsaufträgen (z.B. Räumungsexekution) während der derzeitigen, von der Regierung auferlegten Maßnahmen nicht abzuhalten sind.

Bei **Wohnungsbesichtigungen während des Mietverhältnisses** ist zu differenzieren. Besichtigungen, die aufgrund von **Gefahr in Verzug** notwendig sind, wie beispielsweise bei einem Wasserschaden, werden jedenfalls vom Vermieter durchgeführt bzw. vom Mieter geduldet werden müssen.

Wohingegen bei bloß **routinemäßigen Kontrollen** der Mieter zu Recht einwenden können wird, dass diese Kontrollen bis nach Ende derzeitigen Corona-Situation verschoben werden sollen. Dies hängt natürlich davon ab, wie lange der jetzige Zustand andauert. Je länger die derzeitigen Ausgangsbeschränkungen anhalten werden, desto weniger lang wird der Mieter Routinekontrollen hinauszögern können.

Selbstverständlich gilt, dass auch bei notwendigen persönlichen Kontakten die von der Regierung auferlegten **Verhaltensregeln** (Abstandsbestimmungen, kein Händeschütteln, Tragen von Schutzmasken, etc.) eingehalten werden müssen. Im Zweifel sollten im Interesse

aller Beteiligten direkte physische Kontaktaufnahmen möglichst vermieden und auf alternative Kommunikationsformen (Post, E-Mail, Telekommunikation, Videotelefonie, etc.) umgestellt werden.

4. Hemmung und Unterbrechung von Fristen in Justiz und Verwaltung

Mit dem 2. COVID19-Gesetz wurde der Betrieb von Justiz- und Verwaltungsbehörden deutlich eingeschränkt:

- Nach § 1 Abs. 1 des Bundesgesetzes betreffend Begleitmaßnahmen zu COVID-19 in der Justiz werden in gerichtlichen Verfahren grundsätzlich **alle verfahrensrechtlichen Fristen**, deren fristauslösendes Ereignis in die Zeit ab **22.03.2020** fällt, sowie verfahrensrechtliche Fristen, die bis **22.03.2020** noch nicht abgelaufen sind, bis zum Ablauf des **30.04.2020 unterbrochen**. Sie beginnen mit **01.05.2020** neu zu laufen. **Für Leistungsfristen gilt dies nicht.**
- Nach § 2 dieses Gesetzes wird die Zeit von **22.03.2020** bis zum Ablauf des **30.04.2020** in die Zeit, in der bei einem Gericht eine **Klage oder ein Antrag** zu erheben oder eine Erklärung abzugeben ist, **nicht eingerechnet**.
- Wenn aufgrund von Maßnahmen, die zur Verhinderung der Verbreitung von COVID-19 getroffen werden, die Bewegungsfreiheit oder der zwischenmenschliche Kontakt eingeschränkt ist, sind gemäß § 3 dieses Gesetzes **Anhörungen und mündliche Verhandlungen nur bei Dringlichkeit** im Sinne des Gesetzes abzuhalten. Gleiches gilt für die **Erteilung und Durchführung von Vollzugsaufträgen**, sowie für die Protokollierung mündlichen Anbringens.
- Analoge Regelungen wurden auch für **Verwaltungsverfahren** eingeführt.

In der Praxis werden derzeit bereits anberaumte Gerichtsverhandlungen und Delogierungen der Reihe nach abgesagt. Wann diese nachgeholt werden, steht derzeit noch nicht fest. Aufgrund der vielen, aufgeschobenen Verfahren ist jedoch zukünftig mit einer erheblich längeren Verfahrensdauer zu rechnen.

5. Fristerstreckung für Jahresabgabenerklärungen 2019

Gemäß § 134 Abs. 1 zweiter Satz BAO sind die **Jahres-Abgabenerklärungen 2019** für die Einkommensteuer, die Körperschaftsteuer, die Umsatzsteuer sowie für die Feststellung der Einkünfte (§ 188 BAO) eigentlich bis zum **30.04.2020** bzw. bis zum **30.06.2020** einzureichen. Für die genannten **Abgabenerklärungen des Jahres 2019** wird diese Frist gemäß § 134 Abs. 1 letzter Satz BAO **allgemein bis 31.08.2020** erstreckt.

6. Staatliche Entschädigungen für Vermieter?

Derzeit scheint es fast so, dass Vermieter als letztes Glied der Kette auf ihren **Mieteinbußen** - verursacht sowohl durch die bisherige Rechtslage (§§ 1104 ff ABGB),

als auch die neu eingeführten Regelungen des 2. COVID-19 - Justiz-Begleitgesetzes - entschädigungslos sitzen bleiben werden.

Unseres Erachtens sind insbesondere die von der Regierung bzw. Justizministerin Zadic **neu eingeführten, die Vermieter von Wohnungen betreffenden Regelungen des 2. COVID-19 - Justiz-Begleitgesetzes kontraproduktiv** und bringen viel mehr Probleme als Lösungen. Dies aus folgenden Gründen:

- Es ist letztlich nur eine kleine Anzahl von Menschen wirklich betroffen. **Die meisten Wohnungsmieter haben Anspruch auf staatliche Unterstützungsleistungen** (Kurzarbeitsregelung, AMS-Ansprüche, Grundsicherung, erhöhte Wohnbeihilfe), es gibt daher keinen Grund, für eine voll in Gebrauch befindliche Wohnung jetzt die Mietzahlungen auszusetzen. Auch vor der Coronakrise gab es Arbeitslose und diese mussten ihre Miete bezahlen.
- Wenn ein Wohnungsmieter bereits jetzt zahlungsunfähig ist, wird er es auch nachher sein, und wird die Zahlungen samt gesetzlicher Zinsen (4 % p.a.) auch bis zum **31.12.2020** nicht leisten können. **Ein Kündigungsaufschub vergrößert lediglich die Verluste des Vermieters, der ja weiterhin die mit der Benutzung der Wohnung verbundenen Betriebs- und Instandhaltungskosten zu zahlen hat.** Der Vermieter hat in einem solchen Fall trotz eines günstigen Gerichtsurteils kaum Chancen, das von ihm vorgestreckte Geld jemals wieder zu erhalten und bleibt in den allermeisten Fällen auf seinen Verlusten sitzen.
- Ein Kündigungsaufschub bzw. eine Stundung der Wohnungsmiete ist laut den gesetzlichen Bestimmungen nur dann rechtmäßig, wenn die **Nichtbezahlung der Wohnungsmiete nachweisbar auf die Auswirkungen der COVID-19-Pandemie zurückzuführen** ist. Ist dies jedoch nicht der Fall, gelten die bisherigen Bestimmungen. Da eine **Unterscheidung nur schwer möglich** ist, gehen wir davon aus, dass wegen der notwendigen, gerichtlichen Klärungen auf die bereits jetzt überlasteten, sehr langsam arbeitenden Gerichte in den Jahren 2020 und 2021 eine Welle entsprechender Verfahren zukommen wird.

Der ÖHGB hat sich bereits mit mehreren Stellungnahmen an die Entscheidungsträger der österreichischen Politik gewandt, um die **Notwendigkeit staatlicher Unterstützungsmaßnahmen für private Vermieter** in diesen schwierigen Zeiten aufzuzeigen. Sofern der Gesetzgeber die bisher ignorierte, missliche Situation der Vermieter erkennen und unseren dringlichen Forderungen nach einem staatlichen Unterstützungspaket nachkommen sollte, werden wir Sie natürlich sofort - entweder in den nächsten Ausgaben der SIF oder online - darüber informieren.

Bitte behalten Sie bezüglich rechtlicher Neuerungen - insbesondere auch im Zusammenhang mit der Coronakrise - stets unsere Homepage www.hausundgrundbesitzer.at im Auge.

Darüber hinaus stehen Ihnen die Mitarbeiter des ÖHGB Linz für Ihre Fragen jederzeit sehr gerne zur Verfügung.

Mit Rat und Tat - immer für Sie da!

Das Team des ÖHGB Linz

Autorin: Mag. Lisa Beinhundner