



works

Newsletter Immobilienrecht Issue 5|2020

Das 4. COVID-19 Gesetz – Vermieter aufgepasst!

Das 4. COVID-19 Gesetz (BGBl. I Nr. 24/2020) bringt nunmehr weitreichende Erleichterungen für Wohnungsmieter, die unter den wirtschaftlichen und finanziellen Folgen der Coronakrise leiden. Folgende Neuerungen werden für Vermieter und Verwaltungen relevant sein:

1. Beschränkung der Rechtsfolgen von Mietzinsrückständen

- Ist ein Mieter als Folge der COVID-19-Pandemie in seiner wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit erheblich beeinträchtigt und deshalb nicht in der Lage die Miete der **Monate April, Mai und Juni 2020** zu bezahlen, kann der Vermieter den Mietvertrag wegen dieser Rückstände **weder kündigen noch dessen Aufhebung nach § 1118 ABGB fordern**.
- Der Vermieter kann diesen Zahlungsrückstand (April bis Juni) bis zum Jahresende auch **nicht gerichtlich geltend** machen und/oder aus der Kautionsabdeckung abdecken. Die Fälligkeit dieser Mietzinse bleibt allerdings unberührt; damit handelt es sich um eine **reine Stundung**, für die Verzugszinsen in Höhe der gesetzlichen Zinsen von 4% p.a. anfallen. Mietzinsrückstände, die bereits vor diesem Zeitraum entstanden sind, können auch weiterhin geltend gemacht und eingeklagt werden.
- Dass die Rückstände auf einer **erheblichen Beeinträchtigung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit** beruhen, ist vom Mieter nachzuweisen. Eine solche Beeinträchtigung wird z.B. dann anzunehmen sein, wenn der Mieter aufgrund der Pandemie seinen Arbeitsplatz verloren hat, seine selbstständige Erwerbstätigkeit wegen behördlicher Maßnahmen nicht ausüben kann oder seine Kunden aufgrund der Ausgangssperren ausbleiben. Aber auch eine mehrwöchige Spitalsbehandlung oder ein Quarantäneaufenthalt können für die wirtschaftliche Beeinträchtigung ursächlich sein.

2. Räumungsexekution

- Über Antrag des Mieters ist ein **Aufschub der Räumungsexekution** auch ohne Sicherheitenlag möglich, wenn die Wohnung zur Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses des Mieters oder seiner Mitbewohner dient; es sei denn, die Räumung ist



works

zur Abwendung schwerer persönlicher oder wirtschaftlicher Nachteile des Vermieters unbedingt erforderlich. Über Antrag des Vermieters kann das Räumungsverfahren fortgesetzt werden, sobald die derzeitigen COVID-19-Maßnahmen aufgehoben wurden; spätestens aber sechs Monate nach Bewilligung der Aufschiebung. Die Exekutionsverfahren sind folglich nicht von Amts wegen aufzuschieben. Es bedarf hierfür eines Antrags des Verpflichteten während des laufenden Exekutionsverfahrens. Räumungsexekutionen können aber auch weiterhin beantragt werden.

3. Verlängerung von Wohnungsmietverträgen

- Fällt das Ende eines befristeten Wohnungsmietvertrages, der dem MRG unterliegt, in den Zeitraum von 31.03.2020 bis 30.06.2020, kann der Mietvertrag bis Jahresende oder für einen kürzeren Zeitraum einmalig verlängert werden. Die Mindestdauer von 3 Jahren ist also in diesen Fällen nicht einzuhalten. Die Verlängerung muss aber schriftlich vereinbart werden.

Praxistipps:

- ➔ Die Erleichterungen für Wohnungsmieter betreffen „lediglich“ den Zeitraum der Monate April bis Juni 2020. Mietzinsrückstände aus Vormonaten können sehr wohl zu einer Auflösung des Mietverhältnisses berechtigen. „Alte“ Mietzinsrückstände sollten daher unbedingt weiterhin eingefordert und wenn nötig auch eingeklagt werden. Mietverhältnisse über Geschäftslokale und Büroflächen sind nicht umfasst.

Simone Maier-Hülle / Gabriel Eder

Die Auswirkungen des 2. & 4. COVID-19 Gesetzes auf zivilrechtliche Verfahren

Im Zuge des 2. COVID-19 Gesetzes (BGBl. I Nr. 16/2020) wurden eine Reihe von Bestimmungen bezüglich der Unterbrechung bzw Hemmung von Fristen erlassen. Durch das 4. COVID-19 Gesetz (BGBl. I Nr. 24/2020) wurde daraufhin klargestellt, wie der erste Tag nach Ablauf des Zeitraums der Unterbrechung von Fristen zu behandeln ist. Im Folgenden ein Überblick:

Unterbrechung von Fristen

Bei verfahrensrechtlichen Fristen, die vor dem 16.03.2020 noch nicht abgelaufen waren bzw im Zeitraum zwischen 16.03.2020 und 30.04.2020 zu laufen beginnen würden, kommt es zu einer



works

Unterbrechung der Frist. Eine Unterbrechung der Frist bedeutet, dass sie nach dem genannten Zeitraum, somit am 01.05.2020 wieder neu und im gesamten Umfang zu laufen beginnt.

Davon ausgenommen sind Leistungsfristen. Wurde etwa in einem Urteil eine Partei zu einer Leistung verpflichtet, so muss diese Leistung weiterhin binnen der im Urteil genannten Frist erbracht werden. Ausgenommen sind ebenso Fristen in Verfahren über die Aufrechterhaltung einer freiheitsentziehenden Maßnahme.

Bei der Berechnung einer Frist nach § 125 Abs 1 ZPO (Fristen, die nach Tagen bestimmt sind, zB 14-tägige Rekursfrist) gilt der 01.05.2020 als Tag des fristauslösenden Ereignisses. Das bedeutet, dass die Frist nach Ablauf des 01.05.2020 zu laufen beginnt.

Bei der Berechnung einer Frist nach § 125 Abs 2 ZPO (Fristen, die nach Wochen, Monaten oder Jahren bestimmt sind, zB 4-wöchige Berufungsfrist) gilt der 01.05.2020 als Tag an dem die Frist zu laufen beginnt.

Insbesondere sind Rechtsmittelfristen nach den genannten Bestimmungen unterbrochen.

Weitere Beispiele für unterbrochene Fristen:

- Fristen zur Erhebung eines Einspruchs gegen einen Zahlungsbefehl
- Fristen von gerichtlich aufgetragenen Äußerungen zu Anträgen
- Fristen zum Erlag eines Kostenvorschusses

Zu bedenken ist jedoch, dass Richter im jeweiligen Verfahren gesondert mit Beschluss und unanfechtbar aussprechen dürfen, dass eine Frist nicht unterbrochen wird. Diesfalls ist gleichzeitig eine neue angemessene Frist festzusetzen.

Hemmung von Fristen

Im Gegensatz dazu wurden Fristen für die Anrufung des Gerichts nicht unterbrochen, sondern gehemmt, was dazu führt, dass der Zeitraum von 16.03.2020 bis 30.04.2020 in den Fristenlauf nicht mit eingerechnet wird.

So ist zum Beispiel im genannten Zeitraum die Frist zur Einbringung einer Besitzstörungsklage gehemmt. Diese aus praktischen Gründen kurz gehaltene Frist zur Klageeinbringung endet 30 Tage ab Kenntnis der Störung und der Identität des Störers. Hat nun etwa jemand unbefugt am 01.03.2020 auf einem Privatparkplatz geparkt, wäre die Frist für die Einbringung einer Besitzstö-

works

rungsklage am 31.03.2020 abgelaufen. Durch die Hemmung erstreckt sich der Zeitraum der Frist nun bis zum 16.05.2020.

Weitere Beispiele für gehemmte Fristen:

- Verjährungsfristen
- Fristen zur Einbringung von Klagen gegen Bescheide von Sozialversicherungsträgern
- Fristen für die Anrufung des Gerichts in einer Mietrechtssache nach Vorliegen der Entscheidung der Schlichtungsstelle

Gabriel Eder / Anna Schimmer

Immobilienteam



Dr. Manuela Maurer-Kollenz

Partnerin

Mag. Simone Maier-Hülle

Partnerin

Mag. Anna Schimmer

Rechtsanwältin

Mag. Gabriel Eder

Rechtsanwaltsanwärter

Müller Partner Rechtsanwälte GmbH
Rockhgasse 6, 1010 Wien
www.mplaw.at