Einleitung

Im Zusammenhang mit dem aktuellen COVID-19 Virus wurde am 04.04.2020 das dritte COVID-19 Paket mit zahlreichen hoheitlichen Maßnahmen zur Verhinderung der Verbreitung des Virus im Bundesgesetzblatt kundgemacht. Insbesondere wurde mit dem 4. COVID-19 Gesetz (BGBl. I Nr. 24/2020) das 2. Bundesgesetz betreffend Begleitmaßnahmen zu COVID-19 in der Justiz (*„2. COVID-19-Justiz-Begleitgesetz“*) beschlossen, welches unter anderem Beschränkungen der Rechtsfolgen von Mietzinsrückständen und Erleichterungen für Wohnungsmieter vorsieht.

Als weitere Maßnahme zur Verhinderung der Verbreitung des COVID-19 Virus wurde per Verordnung des Bundesministers für Soziales, Gesundheit, Pflege und Konsumentenschutz (BGBl. II Nr. 130/2020) das Betreten von Beherbergungsbetrieben zum Zweck der Erholung und Freizeitgestaltung untersagt.

Wohnungsmietrechtliche Sonderbestimmungen des 2. COVID-19-Justiz-Begleitgesetzes

Gemäß § 1 des 2. COVID-19-Justiz-Begleitgesetzes kann der Vermieter einer Wohnung das Mietverhältnis wegen Zahlungsrückstanden des Mieters weder kündigen noch dessen Aufhebung nach § 1118 ABGB fordern, wenn der Mieter den Mietzins, der im Zeitraum vom 01.04.2020 bis zum 30.06.2020 fällig wird, nicht oder nicht vollständig entrichten kann, weil er als Folge der COVID-19 Pandemie in seiner wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit erheblich beeinträchtigt ist. Der Vermieter kann den Mietzinszahlungsrückstand aus dem genannten Zeitraum erst ab dem 01.01.2021 gerichtlich einfordern und darf diesen auch nicht aus einer vom Wohnungsmieter übergebenen Kaution abdecken.

Des Weiteren kann der Vermieter als Verzugszinsen für Mietzinszahlungen, die im Zeitraum vom 01.04.2020 bis zum 30.06.2020 fällig und aus den oben genannten Gründen nicht oder nicht vollständig vom Mieter entrichtet werden, ungeachtet abweichender vertraglicher Vereinbarungen höchstens die gesetzlichen Zinsen im Ausmaß von 4% p.a. verlangen. Der Mieter muss somit bei Mietzinszahlungsrückständen aus dem genannten Zeitraum keine höheren vertraglich vereinbarten Zinsen zahlen und ist auch nicht verpflichtet, die Kosten von außergerichtlichen Betreibungs- oder Einbringungsmaßnahmen zu ersetzen.

Diese Bestimmungen des 2. COVID-19-Justiz-Begleitgesetzes dienen dem allgemeinen Schutz der Wohnungsmieter, welche als Folge der COVID-19 Pandemie (Arbeitslosigkeit, Kurzarbeit,

unsichere Auftragslage, etc.) in deren wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit erheblich beeinträchtigt sind.

Zudem kann der Mieter im Falle einer Räumungsexekution gemäß § 349 EO einen Aufschiebungsantrag stellen, wenn die Wohnung zur Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses des Mieters und der mit ihm im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen unentbehrlich ist. Der Antrag ist jedoch nicht zu genehmigen, falls die Räumung zur Abwendung schwerer persönlicher oder wirtschaftlicher Nachteile des Vermieters unerlässlich ist.

Weiters sieht das 2. COVID-19-Justiz-Begleitgesetz eine Sonderbefristungsmöglichkeit für Wohnungsmietverträge vor. Demnach können befristete Wohnungsmietverträge, die dem Mietrechtsgesetz unterliegen und im Zeitraum nach dem 30.03.2020 bis zum 01.07.2020 enden würden, von den Vertragsparteien schriftlich bis zum Ablauf des 31.12.2020 oder für einen kürzeren Zeitraum verlängert werden.

Bestandzinsminderung iZm Covid 19 – Update Beherbergungsbetriebe

Mit 04.04.2020 ist auch eine weitere Verordnung des Bundesministers für Soziales, Gesundheit, Pflege und Konsumentenschutz (*„BMSGPK“*) (BGBl. II Nr. 130/2020) in Kraft getreten, wonach das Betreten von Beherbergungsbetrieben (Hotels, Pensionen, beaufsichtigte Camping- oder Wohnwagenplätze, Schutzhütten, etc.) zum Zweck der Erholung und Freizeitgestaltung untersagt wurde. Davon unberührt bleiben die allfällig bereits bestehenden Betretungsverbote eines Landeshauptmannes oder einer Bezirksverwaltungsbehörde.

Im Einzelfall ist daher zu prüfen, ob der jeweilige Beherbergungsbetrieb vom verordneten Betretungsverbots zur Gänze oder zum Teil betroffen ist. Sollte dies der Fall sein, kann die Verpflichtung zur Mietzinszahlung gemäß §§ 1104 ff ABGB zur Gänze bzw. aliquot entfallen. Bei Pachtverträgen sind die Besonderheiten des § 1105 zweiter Satz ABGB zu beachten, die bei teilweiser Unbrauchbarkeit nur unter ganz engen Voraussetzungen den Anspruch auf eine Pachtzinsminderung vorsehen. Kein Bestandzinsminderungsrecht besteht zudem für Beherbergungsbetriebe, die vom Anwendungsbereich der Verordnung ausgenommen wurden und daher noch betrieben werden können, sofern die Nutzung im Einzelfall nicht durch sonstige behördliche Maßnahmen beschränkt ist.

Bestandzinsminderung iZm Covid 19 – Wohnung, Büro und Geschäftslokal

Diesbezüglich wird auf die **FAQs zum Thema Mietrecht und COVID-19 verwiesen**.

Kontakt: Dr. Peter Vcelouch (peter.vcelouch@cerhahempel.com)

Dr. Manfred Ton (manfred.ton@cerhahempel.com)