

ÖSTERREICH

# Aktuelle Neuerungen im Miet- und Immobilienrecht

In Erweiterung der bereits am 15.3.2020 beschlossenen Maßnahmen zur Verhinderung der Verbreitung von COVID-19 wurden am 2.4.2020 drei weitere Gesetzespakete, das 3., 4. und 5. COVID-19 Gesetz, die insgesamt 92 Artikel umfassen, beschlossen, die unter anderem im Immobilienrecht einige relevante Neuerungen bringen. Die Regelungen sind am 5.4.2020 und teilweise rückwirkend mit 1.4.2020 in Kraft getreten und gelten bis 31.12.2020.

## ***Beschränkung der Rechtsfolgen von Mietzinsrückständen bei Wohnungsmietverträgen (Artikel 37, I. Hauptstück, § 1)***

Die Rechtsfolgen von Mietzinsrückständen werden beschränkt. Entsteht in den Monaten April bis Juni 2020 in Folge der Pandemie ein Mietzinsrückstand, ist eine Kündigung des Mietvertrags oder dessen Aufhebung nach § 1118 ABGB vorläufig ausgeschlossen. Der Zahlungsrückstand kann bis 31. Dezember 2020 nicht vom Vermieter gerichtlich eingefordert oder aus einer vom Mieter übergebenen Kautionsabdeckung werden.

Spätestens Mitte des Jahres 2022 muss der Zahlungsrückstand entrichtet werden. Falls er nicht vollständig entrichtet wird, hat der Vermieter ab 1. Juli 2022 das Recht, eine Kündigung des Mietvertrags oder eine Klage auf Vertragsaufhebung auf diesen Rückstand zu stützen.

Das Recht des Vermieters, eine unterbliebene Mietzinszahlung zur Grundlage einer Vertragsauflösung zu machen, wird demnach nicht gänzlich beseitigt, sondern um zwei Jahre hinausgeschoben.

Der Vermieter hat weiterhin das Recht, wegen anderer Gründe, den Mietvertrag zu kündigen.

## ***Verlängerung von befristeten Wohnungsmietverträgen (Artikel 37, I. Hauptstück, § 5)***

Läuft ein befristeter Wohnungsmietvertrag nach dem 30. März 2020 und vor dem 1. Juli 2020 ab, kann er abweichend von § 29 MRG schriftlich bis zum Ablauf des Jahresendes verlängert werden. Wird er nach Ablauf dieses Verlängerungszeitraums nicht verlängert, gelten die allgemeinen Bestimmungen.

## ***Aufschiebung der Räumungsexekution (Artikel 37, II. Hauptstück, § 6)***

Die Aufschiebung einer Räumungsexekution nach § 349 EO ist auf Antrag des Verpflichteten ohne Auferlegung einer Sicherheitsleistung möglich, 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 unerlässlich. Dem betreibenden Gläubiger ist vor der Entscheidung über die Aufschiebung Gelegenheit zur schriftlichen Äußerung zu geben; die Äußerungsfrist wird nicht nach § 11. COVID-19-JuBG, BGBl. I Nr. 16/2020, unterbrochen.

Sobald die getroffenen Maßnahmen zur Verhinderung der Verbreitung von COVID-19 aufgehoben wurden oder spätestens sechs Monate nach der Bewilligung der Aufschiebung, ist das Verfahren auf Antrag des Gläubigers fortzusetzen. Das Verfahren ist innerhalb von drei Monaten nach Bewilligung der Aufschiebung nur fortzusetzen, wenn die im oberen Abschnitt genannten Voraussetzungen nicht mehr gegeben sind.

Es gibt keinen Kostenersatz zwischen den Parteien.

---

Verfasst von:

**Mag. Irena Gogl-Hassanin**

✉ [irena.gogl-hassanin@benn-ibler.com](mailto:irena.gogl-hassanin@benn-ibler.com)

☎ +43 1 531 55-163

**Benn-Ibler Rechtsanwälte GmbH**  
Tuchlauben 8, 1010 Wien

---

Bei Fragen kontaktieren Sie gerne Ihren direkten Ansprechpartner oder schreiben Sie uns unter [co-vid19@benn-ibler.com](mailto:co-vid19@benn-ibler.com).

Für Benachrichtigungen über weitere Entwicklungen abonnieren Sie bitte unseren Newsletter auf [www.benn-ibler.com/newsletter](http://www.benn-ibler.com/newsletter)

---