

Sicher aus der COVID-19- Krise für Hausverwaltungen

#tuttoandràbene
#alleswirdgut

RA Klaus Pfeiffer
Freitag, 24. April 2020, 13:30 – 15:00 Uhr

Seminarinhalte

Das erwartet Sie heute:

- Teil 1: Einleitung
Überblick über COVID-19-Gesetze und Verordnungen
- Teil 2: Hausverwaltungen
Daily Business trotz und mit COVID-19
- Teil 3: Vermietung
Neuabschluss von Mietverträgen, Rückgabe/Übergabe, Betriebskosten nach MRG, Beendigung und Mietzinsminderung aufgrund COVID-19, Nutzung von Gemeinschaftsanlagen, Gerichte und Schlichtungsstelle
- Teil 4: Wohnungseigentum
Betriebskosten, Darlehen und sonstige Schulden der Eigentümergemeinschaft, Eigentümerversammlung, Anfechtung von Beschlüssen, Fristen

Teil 1:

Aktuelle Rechtslage COVID-19

Überblick

- 1. COVID-19-Gesetz (BGBl 12/2020), in Kraft seit 16.3.2020
- 2. COVID-19-Gesetz (BGBl 16/2020), in Kraft seit 22.3.2020
- 3. COVID-19-Gesetz (BGBl 23/2020), in Kraft seit 5.4.2020
- 4. COVID-19-Gesetz (BGBl 24/2020), in Kraft seit 5.4.2020
- 5. COVID-19-Gesetz (BGBl 25/2020), in Kraft seit 5.4.2020
- Spezifische COVID-19-Sondergesetze (zB Justiz, Vergabe, Krisenbewältigungsfonds, Garantien, gesellschaftsrechtliche Aspekte, etc)
- Durchführungsverordnungen, Erlässe
- Alte Bekannte, neue Fragen (ABGB, KSchG, MRG, WEG, Epidemiegesetz)

Teil 1:

Aktuelle Rechtslage COVID-19

COVID-19-Maßnahmengesetz

- BGBl 12/2020 (1. COVID-19-Gesetz), in Kraft getreten: 16.3.2020
- 2 Novellen mit 2. COVID-19-Gesetz und 3. COVID-19-Gesetz
- Wesentliche Inhalte:
 - § 1: Verordnungsermächtigung betreffend Betreten von Betriebsstätten
 - § 2: Verordnungsermächtigung betreffend Betreten von öffentlichen Orten
 - § 2a: Verwaltungsübertretungen
 - § 3: Strafbestimmungen (EUR 3.600 / EUR 30.000)

Teil 1:

Aktuelle Rechtslage COVID-19

COVID-19-Maßnahmengesetz

- Verordnungsermächtigung nach § 1 (Betriebsstätten, Arbeitsorte):
„Beim Auftreten von COVID-19 kann der Bundesminister für Soziales, Gesundheit, Pflege und Konsumentenschutz durch Verordnung das Betreten von Betriebsstätten oder nur bestimmten Betriebsstätten zum Zweck des Erwerbs von Waren und Dienstleistungen oder Arbeitsorte im Sinne des § 2 Abs. 3 ArbeitnehmerInnenschutzgesetz untersagen, soweit dies zur Verhinderung der Verbreitung von COVID-19 erforderlich ist. In der Verordnung kann geregelt werden, in welcher Zahl und zu welcher Zeit jene Betriebsstätten betreten werden dürfen, die vom Betretungsverbot ausgenommen sind. Darüber hinaus kann geregelt werden, unter welchen bestimmten Voraussetzungen oder Auflagen Betriebsstätten oder Arbeitsorte betreten werden dürfen.“

Teil 1:

Aktuelle Rechtslage COVID-19

COVID-19-Maßnahmengesetz

- Verordnungsermächtigung nach § 2 (bestimmte öffentliche Orte):
„Beim Auftreten von COVID-19 kann durch Verordnung das Betreten von bestimmten Orten untersagt werden, soweit dies zur Verhinderung der Verbreitung von COVID-19 erforderlich ist. Die Verordnung ist
 - 1. vom Bundesminister für Soziales, Gesundheit, Pflege und Konsumentenschutz zu erlassen, wenn sich ihre Anwendung auf das gesamte Bundesgebiet erstreckt,*
 - 2. vom Landeshauptmann zu erlassen, wenn sich ihre Anwendung auf das gesamte Landesgebiet erstreckt, oder*
 - 3. von der Bezirksverwaltungsbehörde zu erlassen, wenn sich ihre Anwendung auf den politischen Bezirk oder Teile desselben erstreckt.**Das Betretungsverbot kann sich auf bestimmte Zeiten beschränken. Darüber hinaus kann geregelt werden, unter welchen bestimmten Voraussetzungen oder Auflagen jene bestimmten Orte betreten werden dürfen.“*

Teil 1:

Aktuelle Rechtslage COVID-19

COVID-19-Maßnahmengesetz

- § 3 Strafbestimmungen:

„(1) Wer eine Betriebsstätte betritt, deren Betreten gemäß § 1 untersagt ist, [...] ist mit einer Geldstrafe von bis zu 3 600 Euro zu bestrafen.

„(2) Wer als Inhaber einer Betriebsstätte nicht dafür Sorge trägt, dass die Betriebsstätte, deren Betreten gemäß § 1 untersagt ist, nicht betreten wird, [...] ist mit einer Geldstrafe von bis zu 30 000 Euro zu bestrafen. Wer als Inhaber einer Betriebsstätte nicht dafür Sorge trägt, dass die Betriebsstätte höchstens von der in der Verordnung genannten Zahl an Personen betreten wird, [...] ist mit einer Geldstrafe von bis zu 3 600 Euro zu bestrafen.“

(3) Wer einen Ort betritt, dessen Betreten gemäß § 2 untersagt ist, [...] ist mit einer Geldstrafe von bis zu 3 600 Euro zu bestrafen.“

Teil 1:

Aktuelle Rechtslage COVID-19

Verordnung nach § 1 COVID-19-Maßnahmengesetz

- BGBl 96/2020, in Kraft getreten: 16.3.2020
- 4 Novellen: BGBl 110/2020, 112/2020, 130/2020 und 151/2020
- Grundsätzliches Verbot in § 1:

„Das Betreten des Kundenbereichs von Betriebsstätten des Handels und von Dienstleistungsunternehmen sowie von Freizeit- und Sportbetrieben zum Zweck des Erwerbs von Waren oder der Inanspruchnahme von Dienstleistungen oder der Benützung von Freizeit- und Sportbetrieben ist untersagt.“

Teil 1:

Aktuelle Rechtslage COVID-19

Verordnung nach § 1 COVID-19-Maßnahmegesetz

- Zahlreiche Ausnahmen in § 2 Abs 1 VO:
 - Apotheken (Z1), Lebensmittelhandel (Z2), Gesundheitsdienstleistungen (Z5), Verkauf und Wartung von Sicherheits- und Notfallprodukten (Z9), Banken (Z13), Postdienste (Z14), Rechtspflege (Z15)
 - seit 14.4.2020 (nach Ostern): Baustoff-, Eisen- und Holzhandel, Bau- und Gartenmärkte (Z22), Pfandleihanstalten, Handel mit Edelmetallen (Z23)
- Öffnung kleiner Geschäfte (bis 400m²):
 - seit 14.4.2020 (nach Ostern), Betriebsstätten des Handels
 - Mechanische Schutzvorrichtungen, Abstand von 1m
 - Maximal 400m² – Stichtag: 7.4.2020

Teil 1:

Aktuelle Rechtslage COVID-19

Verordnung nach § 2 COVID-19-Maßnahmegesetz

- BGBl 98/2020, in Kraft getreten: 16.3.2020
- 4 Novellen: BGBl 107/2020, 108/2020, 148/2020 und 162/2020
- Grundsätzliches Verbot in § 1: *„Zur Verhinderung der Verbreitung von COVID-19 ist das Betreten öffentlicher Orte verboten.“*
- Konsequenzen:
 - Verordnungen ergänzen sich
 - Selbst wenn Geschäftslokal geöffnet sein darf, darf Kunde unter Umständen nicht öffentlichen Raum betreten
 - Leichtere Kontrolle an öffentlichen Orte

Teil 1:

Aktuelle Rechtslage COVID-19

Verordnung nach § 2 COVID-19-Maßnahmegesetz

- Ausnahmen nach § 2:
 - Z1: Abwendung einer unmittelbaren Gefahr
 - Z2: Betreuung und Hilfeleistung von unterstützungsbedürftigen Personen
 - Z3: Deckung der notwendigen Grundbedürfnisse des täglichen Lebens
 - Z4: berufliche Zwecke
 - Z5: private Zwecke (Erholung)
- Lockerungen:
 - Z3a: Waren und Dienstleistungen (seit 14.4.2020)
 - Z4a: öffentliche Sportstätten (seit 20.4.2020)

Teil 1:

Aktuelle Rechtslage COVID-19

Exkurs: Epidemiegesetz

- Epidemiegesetz BGBl 186/1950 idF 23/2020
- Neuer § 4 Abs 2 COVID-19-Maßnahmengesetz:
„Hat der Bundesminister gemäß § 1 eine Verordnung erlassen, gelangen die Bestimmungen des Epidemiegesetzes 1950, BGBl. Nr. 186/1950, betreffend die Schließung von Betriebsstätten im Rahmen des Anwendungsbereichs dieser Verordnung nicht zur Anwendung.“
- Eingefügt mit 2. COVID-19-Gesetz (22.3.2020, rückwirkend mit 16.3.2020)
- § 32 Epidemiegesetz:
Ersatzanspruch für jeden Tag der behördlichen Verfügung (Entschädigung nach dem vergleichbaren fortgeschriebenen wirtschaftlichen Einkommen)
- Frist: binnen 6 Wochen nach Aufhebung der behördlichen Maßnahmen

Teil 1:

Aktuelle Rechtslage COVID-19

Beispiel 1 (Buchhandlung)

- Mietvertrag, Mietfläche: 390m² Verkaufsbereich, 50m² Lager
- Zu differenzieren:
 - Zeitraum 1: 16.3.2020 – 13.4.2020
(Betretungsverbot für Kunden; Räume können weiterhin als Lager verwendet werden, Online-Handel, Werbung)
 - Zeitraum 2: ab 14.4.2020
(Betretungen zulässig, aber eingeschränkt auf 1 Kunden pro m², weniger Kunden auf der Straße - Bummeln nicht erwünscht, gesundheitliche und materielle Sorgen der Menschen, Bücher nicht wichtigstes Gut)
- Öffentlicher Raum darf betreten werden (Z3a der § 2 VO)

Teil 1:

Aktuelle Rechtslage COVID-19

Beispiel 2 (Kleines Hotel)

- Mietvertrag, Mietobjekt: gesamtes Gebäude (20 Zimmer)
- Zu differenzieren:
 - Zeitraum 1: 16.3.2020 – 2.4.2020
(teilweise Verbote; Beherbergungsbetrieb nicht verboten, wenn Speisen und Getränke ausschließlich an Gäste verabreicht werden)
 - Zeitraum 2: 3.4.2020 – 30.4.2020
(Betreten von Beherbergungsbetrieben zum Zweck der Erholung und Freizeitgestaltung untersagt – kein Business)
- Aber: Einreiseverbote (BGBI 105/2020: ab 20.3.2020 Verbot der Einreise auf Luftweg von Nicht-Schengen, innerhalb Schengen: Gesundheitszeugnis; Einreiseverbote von Nachbarstaaten auf Landweg)

Teil 1:

Aktuelle Rechtslage COVID-19

Beispiel 3 (Physiotherapeut)

- Mietvertrag, Mietfläche: 80m²
- § 2 Abs 1 Z 5 der § 1-VO (Gesundheits- und Pflegedienstleistungen)
- § 2 Z 3 der § 2-VO (Betreten des öffentlichen Ortes)
 - Mitarbeiter: 1-Meter-Abstand oder Schutzmaßnahmen
 - Kunden: Notwendiges Grundbedürfnis des täglichen Lebens und erforderlich; 1-Meter-Abstand oder Schutzmaßnahmen
- Weniger Kunden: gesundheitliche und materielle Sorgen der Menschen)
- Öffentlicher Raum darf betreten werden (Z3a der § 2 VO)

Teil 2:

Hausverwaltung (Daily Business)

Daily Business

- § 1 der VO nach § 1 COVID-19-Maßnahmengesetz (Kunden)
„Das Betreten des Kundenbereichs von Betriebsstätten [...] von Dienstleistungsunternehmen [...] zum Zweck [...] der Inanspruchnahme von Dienstleistungen [...] ist untersagt.“
- § 1 der VO nach § 2 COVID-19-Maßnahmengesetz (Mitarbeiter)
Ausgenommen vom Verbot des Betretens öffentlicher Orte sind Betretungen, die für berufliche Zwecke erforderlich sind, und sichergestellt ist, dass am Ort der beruflichen Tätigkeit zwischen den Personen ein Abstand von mindestens einem Meter eingehalten werden kann, sofern nicht durch entsprechende Schutzmaßnahmen das Infektionsrisiko minimiert werden kann. Dabei ist darauf zu achten, dass eine berufliche Tätigkeit vorzugweise außerhalb der Arbeitsstätte erfolgen soll, sofern dies möglich ist und Arbeitgeber und Arbeitnehmer darüber ein Einvernehmen finden.“

Teil 2:

Hausverwaltung (Daily Business)

Daily Business

- Konsequenzen:
 - Innendienst erlaubt
 - Mitarbeiter im Büro erlaubt, sofern Mindestabstand von 1 Meter eingehalten wird oder Schutzmaßnahmen gesetzt wurden
 - Keine Kunden, keine Liberalisierung seit Ostern (nur Handel bis 400m²)
 - Außendienst:
 - Grundsätzlich erlaubt
 - Empfehlung: nur unbedingt notwendige Tätigkeiten
 - Formular für Schlüsselarbeitskräfte

Teil 2:

Hausverwaltung (Daily Business)

Daily Business

- Abrechnung:
 - § 20 Abs 3 MRG:
Vermieter ist verpflichtet, die Abrechnung über das vorausgegangene Kalenderjahr bis zum 30.6. des Folgejahres zur Einsicht aufzulegen und den Hauptmietern Einsicht in die Belege zu gewähren
 - § 34 Abs 1 WEG:
Abrechnung innerhalb von 6 Monaten nach Ablauf der Abrechnungsperiode zu übermitteln und Einsicht in Belege zu gewähren
- COVID-19 verschiebt die Pflicht zur Abrechnung nicht
- Einsichtnahme in Belege in Räumlichkeiten der Hausverwaltung derzeit nicht zulässig (siehe § 1 der VO nach § 1 COVID-19-Maßnahmengesetz)

Teil 2:

Hausverwaltung (Daily Business)

Laufende Wartungen von Gebäuden

- Geöffnete Betriebe (§ 2 der VO nach § 1 COVID-19-Maßnahmengesetz)
 - Verkauf und Wartung von Sicherheits- und Notfallprodukten (Z9)
 - Notfall-Dienstleistungen (Z10)
 - Hygiene- und Reinigungsdienstleistungen (Z19)
 - Abfallentsorgungsbetriebe (Z20)
- Kein Verbot Reinigungen, Wartungen und Instandhaltungen durchzuführen
- Gebäude und Objekte dürfen für berufliche Zwecke betreten werden
- 1-Meter-Abstand bei beruflicher Tätigkeit einzuhalten (zB Reinigung der Allgemeinflächen, Wartung einer Gastherme in der Wohnung)

Teil 2:

Hausverwaltung (Daily Business)

Laufende Wartungen von Gebäuden

- Hausbetreuung – im angemessenen Umfang
- Gute Argumente, die Reinigungsmaßnahmen zu intensivieren
- Keine permanente Reinigung
- Warnhinweise (COVID-19) im Gebäude anbringen
- Warnhinweise, dass Nutzung auf eigenes Risiko erfolgt
- Vermeidung von Haftungspotentialen (Ansteckung im Gebäude)
- Betriebskosten – siehe unten

Teil 2:

Hausverwaltung (Daily Business)

Mietvertragsgebühr

- Mietvertragsgebühr: § 33 TP 5 GebG
- Änderung:
 - Art 12 3. COVID-19-Gesetz
- Entfall der Gebühr für:
 - „Rechtsgeschäfte, die zur Durchführung der Maßnahmen im Zusammenhang mit der Bewältigung der COVID-19-Krisensituation notwendig sind“

Teil 3: Vermietung

Neuabschluss

- ABGB: keine Formvorschriften
- MRG: nach § 29 Abs 1 Z 3 MRG muss Befristung schriftlich sein
- KSchG:
 - Rücktrittsrecht nach § 3 Abs 1 KSchG
(Vertragserklärung außerhalb der vom Unternehmer für seine geschäftlichen Zwecke dauernd benützten Räume)
 - Rücktrittsrecht nach § 30a Abs 1 KSchG
(Vertragserklärung am Tag der Besichtigung und dringendes Wohnbedürfnis)

Teil 3: Vermietung

Rückgabe/Übergabe von Mietobjekten

- Außendienst bei Hausverwaltungen zulässig
- Betreten öffentlicher Orte:
 - Für berufliche Zwecke; und
 - 1 Meter Abstand oder Schutzmaßnahmen
- Usus:
 - Kein gemeinsames Betreten des Mietgegenstandes
 - Fotodokumentation, möglichst keine Unterfertigung
 - Hygienemaßnahmen

Teil 3: Vermietung

Rückgabe/Übergabe von Mietobjekten

- 4. COVID-19-Gesetz / Verlängerung von Mietverträgen
 - Voraussetzungen:
 - Befristeter Mietvertrag für Wohnung
 - Ablauf des Vertrages zwischen 1.4.2020 – 30.6.2020
 - Konsequenzen:
 - Verlängerung des Mietvertrages
 - Vermeidung von Rückgabe und Leerstand möglich
 - Aber: wirtschaftliche Risiken

Teil 3: Vermietung

Rückgabe/Übergabe von Mietobjekten

- 4. COVID-19-Gesetz / Aussetzen der Mietzinszahlung
 - Nur Wohnung, nicht: Geschäftsräumlichkeiten
 - Mietzins für 1.4.2020 – 30.6.2020
 - Erhebliche Beeinträchtigung in der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit als Folge der COVID-19-Pandemie (Problem: Beweis)
 - Konsequenzen:
 - § 30 Abs 1 Z 1 MRG bzw § 1118 ABGB bis Ablauf 31.12.2022 verwehrt (Außerkräfttreten, siehe § 17 Abs 2 2. COVID-19-JuBG)
 - Keine gerichtliche Einforderung bis 31.12.2020 (Verzugszinsen!)
 - Keine Ziehung der Kautions bis 31.12.2020

Teil 3: Vermietung

Rückgabe/Übergabe von Mietobjekten

- 4. COVID-19-Gesetz / Räumungsaufschub
 - Voraussetzungen
 - Antrag: Aufschub wenn Wohnung unentbehrlich zur Befriedigung des dringendes Wohnbedürfnis des Mieters oder der mit ihm im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen
 - Ausgenommen: Abwendung schwerer persönlicher oder wirtschaftlicher Nachteile des Vermieters (Eigenbedarf, Mietentgang)
 - Konsequenzen:
 - Aufschub bis Ende Pandemie (max 6 Monate), danach Fortsetzung
 - Keine Sicherheitsleistung des Mieters

Teil 3: Vermietung

Rückgabe/Übergabe von Mietobjekten

- 4. COVID-19-Gesetz / Räumungsaufschub Beispiel
 - Mietzins für 1.10.2019 – 31.12.2019 nicht bezahlt
 - Mietzins- und Räumungsklage & Urteil (März 2020)
 - Einleitung der Exekution & Antrag des Mieters (April 2020)
 - Aufschub bis 6 Monate (Mai 2020 – Oktober 2020)
 - Fortführung der Exekution (November 2020)
 - Delogierung (Dezember 2020)
 - Potentieller Ausfall: 15 Monatsmieten (ohne Sicherheitsleistung)
 - Kein Kostenersatz für Aufschub des Exekutionsverfahrens

Teil 3: Vermietung

Betriebskosten nach MRG

- Mehrkosten aufgrund COVID-19
 - Verrechnung nach MRG (Vollanwendungsbereich)
 - Verrechnung nach Vertrag
- Aufwendungen für die Hausbetreuung (§ 21 Abs 1 Z 8 MRG)
- Angemessenes Entgelt für die COVID-19 Hygienemaßnahmen
- Höhere Kosten (im Rahmen) gut argumentierbar

Teil 3: Vermietung

Beendigung – Untergang der Sache (§ 1112 ABGB)

- Miet- und Pachtverträge, unabhängig von MRG
- Gesetz: *Der Bestandvertrag löst sich von selbst auf, wenn die bestandene Sache zu Grunde geht. Geschieht dies aus Verschulden des einen Teiles, so gebührt dem anderen Ersatz; geschieht es durch einen Unglücksfall, so ist kein Teil dem anderen dafür verantwortlich.*
- Bestimmung gilt nicht, sofern den Bestandgeber eine gesetzliche oder vertraglich vereinbarte Wiederherstellungspflicht trifft
- Besondere Art der dauerhaften nachträglichen Unmöglichkeit
- COVID-19: abhängig von Dauer (derzeit: vorübergehend & gelockert)

Teil 3: Vermietung

Beendigung – Untergang der Sache (§ 7 MRG)

- Mietverträge im Vollanwendungsbereich des MRG
- Gesetz: *Wird ein Mietgegenstand durch Zufall zur Gänze oder zum Teil unbrauchbar, so ist der Vermieter zur baurechtlich zulässigen und bautechnisch möglichen Wiederherstellung des Mietgegenstandes in dem Maß verpflichtet, als die Leistungen aus einer bestehenden Versicherung ausreichen.*
- § 7 MRG durchbricht § 1112 ABGB
- Besondere Art der dauerhaften nachträglichen Unmöglichkeit
- Betrifft: Wiederaufbau, nicht Beendigung des Mietvertrages
- COVID-19: wenig Argumentationsmöglichkeiten

Teil 3: Vermietung

Beendigung – Wegfall der Geschäftsgrundlage

- Miet- und Pachtverträge, unabhängig von MRG
- Rechtsanalogie, keine ausdrückliche Regelung im Gesetz
- Grundlage: §§ 1117, 1118 ABGB analog
- Lehre (Rummel/Lukas): § 1117 ABGB schließt Berufung auf „Wegfall der Geschäftsgrundlage“ aus; Jud vereinzelt erlaubt

Teil 3: Vermietung

Beendigung – Wegfall der Geschäftsgrundlage

- Voraussetzungen
 - Möglichkeit des Eintritts des den Geschäftsgrundlagenwegfall darstellenden Ereignisses darf von den Parteien nicht bedacht worden sein
 - es darf nicht aus der Sphäre eines Vertragsteils stammen, sondern muss von außen kommen (Beispiele: Naturkatastrophe, Krieg, Änderung der Gesetzgebung)
 - beim nicht eingetretenen Umstand muss es sich um eine bedungene oder geschäftstypische Voraussetzung handeln
 - die Folge des unveränderten Festhaltens am Vertrag wäre eine schwere Äquivalenzstörung oder Zweckvereitelung (Unzumutbarkeit)

Teil 3: Vermietung

Beendigung – Wegfall der Geschäftsgrundlage

- Aktuelle Situation aufgrund COVID-19
 - Zeithorizont vorübergehend (derzeit: 30.4.2020)
 - COVID-19: wenig Argumentationsmöglichkeiten
- Nach COVID-19
 - Leerstände in großem Ausmaß (siehe Marktprognose)
 - Voraussetzung: Längere Dauer und weitere Elemente zu Vertragsinhalt erhoben (Kundenfrequenz, Ertrag, Gesamtbild)
 - COVID-19: mögliche Beendigung

Teil 3: Vermietung

Beendigung – Verpächter oder Vermieter (§ 1118 ABGB)

- Miet- und Pachtverträge, unabhängig von MRG
- Aufhebungstatbestände nach § 1118 ABGB:
 - Erheblich nachteiliger Gebrauch
 - Rückstand des Bestandzinses trotz Mahnung (Achtung: 4. COVID-19-G)
 - Neuaufführung des Gebäudes
- Schutz vor unzumutbarer Vertragsfortsetzung, Vertrauensverlust
- Wirkung: ex nunc

Teil 3: Vermietung

Beendigung – Vermieter (§ 30 MRG)

- Relevante Kündigungsgründe für Geschäftsräumlichkeiten (MRG)
 - Mietzinsrückstand (Achtung: 4. COVID-19-G)
 - Erheblich nachteiliger Gebrauch
 - Mietgegenstand zur Gänze weitergegeben
 - Nichtverwendung oder andere Verwendung
 - Eigenbedarf
 - Schriftlich vereinbarter, wichtiger Grund

Teil 3: Vermietung

Beendigung – Pächter oder Mieter (§ 1117 ABGB)

- Miet- und Pachtverträge, unabhängig von MRG
- Aufhebungstatbestände nach § 1117 ABGB:

„Der Bestandnehmer ist berechtigt, auch vor Verlauf der bedungenen Zeit von dem Vertrag ohne Kündigung abzustehen, wenn das Bestandstück in einem Zustand übergeben oder ohne seine Schuld in einen Zustand geraten ist, der es zu dem bedungenen Gebrauch untauglich macht, oder wenn ein beträchtlicher Teil durch Zufall auf eine längere Zeit entzogen oder unbrauchbar wird. Aus dem Grunde der Gesundheitsschädlichkeit gemieteter Wohnräume steht dieses Recht dem Mieter auch dann zu, wenn er im Verträge darauf verzichtet oder die Beschaffenheit der Räume beim Vertragsabschluß gekannt hat.“

Teil 3: Vermietung

Beendigung – Pächter oder Mieter (§ 1117 ABGB)

- § 1117 ABGB auch anwendbar, wenn das Bestandsobjekt nach der Übergabe in einen unbrauchbaren Zustand gerät
- Maßstab: bedingener Gebrauch, Unzumutbarkeit
- Dispositives Recht (Achtung: Sittenwidrigkeit)
- Wirkung: ex nunc
- Nicht: Verschulden des Bestandnehmers
- Nicht: Umstände bei Vertragsabschluss bekannt (zB neue Mietverträge mit Übergabe 1.3. oder 1.4.2020), ausgenommen Gesundheitsschädlichkeit

Teil 3:

Vermietung

Mietzinsminderung

- Vertragliche Bestimmungen zur Bestandzinsminderung sind – sofern sie nicht in zwingendes Recht eingreifen – zulässig
- In aller Regel werden keine Vereinbarungen zur Bestandzinsminderung getroffen, weshalb §§ 1104, 1105 ABGB sowie § 1096 ABGB anzuwenden sind
- §§ 1104, 1105 ABGB sind dispositiv und können abbedungen werden
- § 1096 ABGB ist für Mietverträge (nicht für Pachtverträge) zwingend
- Abweichungen vom dispositiven Recht sind nach der Judikatur des OGH nicht uneingeschränkt zulässig. Sie können im Einzelfall gröblich benachteiligend oder sittenwidrig sein (§ 879 ABGB)

Teil 3: Vermietung

Mietzinsminderung – § 1104 ABGB

- 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

Teil 3: Vermietung

Mietzinsminderung – § 1105 ABGB

- Miete:

Behält der Mieter trotz eines solchen Zufalls einen beschränkten Gebrauch des Mietstückes, so wird ihm auch ein verhältnismäßiger Teil des Mietzinses erlassen.

- Pacht:

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.

Teil 3: Vermietung

Mietzinsminderung – §§ 1104, 1105 ABGB

- Außerordentlicher Zufall
 - Nicht beherrschbares, nicht kontrollierbares Elementarereignis
 - Größerer Personenkreis massiv betroffen
 - Es kann von niemandem Ersatz verlangt werden
 - COVID-19: außerordentlicher Zufall

Teil 3: Vermietung

Mietzinsminderung – §§ 1104, 1105 ABGB

- Resümee
 - Miete / Pacht zu unterscheiden, allenfalls vertraglicher Ausschluss
 - COVID-19 als „außergewöhnlicher Zufall“ einzustufen
 - konkrete Gebrauchsbeeinträchtigung zu analysieren
 - Unmittelbar betroffene Mieter (Gastronomie, Friseur, Hausverwaltung, Maklerbüro) nicht automatisch zur Gänze befreit (Gastronomie&Lieferdienst, Lagerung von Gegenständen, Nutzung ohne Kundenkontakt)
 - Nicht unmittelbar betroffene Mieter (Notariat, Supermarkt) nicht automatisch ausgeschlossen (weniger Kundenfrequenz/Einnahmen)

Teil 3: Vermietung

Mietzinsminderung – §§ 1104, 1105 ABGB

- Beispiel 1: Buchhandlung
- Beispiel 2: Beherbergungsbetrieb
- Beispiel 3: Physiotherapeut
- Wie schätzen Sie die Chancen ein für:
 - Mietzinsminderung (Mieter gegenüber Vermieter)
 - Vertragsbeendigung (durch Mieter / Vermieter)
 - Ersatzanspruch nach Epidemiegesetz (Mieter gegenüber Bund)

Teil 3: Vermietung

Mietzinsminderung – § 1096 ABGB

- Zwingendes Recht für Mietverträge, nicht für Pachtverträge
- Wird das Bestandobjekt nach der Übergabe ohne Schuld des Bestandnehmers derart mangelhaft, dass es zum bedungenen Gebrauch nicht taugt, so ist der Bestandnehmer für die Dauer und in dem Maße der Unbrauchbarkeit von der Entrichtung des Bestandszinses befreit
- Strittig, ob außerordentlicher Zufall unter § 1096 ABGB zu subsumieren ist
- Prüfung des konkreten Bestandzweckes, Beeinträchtigung im Gebrauch
- COVID-19: insbesondere dann relevant, wenn §§ 1104, 1105 ABGB ausgeschlossen wurden

Teil 3: Vermietung

Nutzung von Gemeinschaftsanlagen bei Wohnungen

- Privatraum, § 2 VO des COVID-19-Maßnahmengesetzes greift nicht
- Beispiele (bitte einordnen: verzichtbar/unverzichtbar):
 - Aufzüge, Müllraum, Garage, Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum
 - Waschküche, Innenhof, Kinderspielplatz
 - Fitnessbereich, Sauna, Schwimmbad, Party- und Aufenthaltsraum
- Erhöhtes Ansteckungsrisiko
- Appell an Eigenverantwortung, Reinigung & Warnung durch Hausverwaltung
- Sperre bei höherem Risiko (Hausverwaltung jedoch keine Polizei)
- Mietzinsminderung nach § 1105 ABGB (allenfalls: § 1096 ABGB)

Teil 3: Vermietung

Konventionalstrafen für Verletzung der Betriebspflicht

- Geschäftsraummiete
- Kein Verschulden betreffend Verletzung der Betriebspflicht
- Vor 4. COVID-19-Gesetz: kein Pönale / allgemein anerkannt
- 4. COVID-19-Gesetz

„Soweit bei einem vor dem 1. April 2020 eingegangenen Vertragsverhältnis der Schuldner in Verzug gerät, weil er als Folge der COVID-19-Pandemie entweder in seiner wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit erheblich beeinträchtigt ist oder die Leistung wegen der Beschränkungen des Erwerbslebens nicht erbringen kann, ist er nicht verpflichtet, eine vereinbarte Konventionalstrafe im Sinn des § 1336 ABGB zu zahlen. Das gilt auch, wenn vereinbart wurde, dass die Konventionalstrafe unabhängig von einem Verschulden des Schuldners am Verzug zu entrichten ist.“

Teil 3:

Vermietung

Gericht, Schlichtungsstelle

- Übergabsauftrag nach § 567 ZPO
- Mietzins- und Räumungsklage, Mietzinsklage (siehe oben)
- Verfahren können unverändert eingeleitet werden
 - Gerichtliche Verfahren
 - Schlichtungsstelle
- Praktische Probleme:
 - Rückstau aufgrund COVID-19
 - Verhandlung mit Distanz
 - Rückstau bei Besichtigungen (Schlichtungsstelle)

Teil 4:

Wohnungseigentum

Betriebskostenabrechnung nach WEG

- Erhöhte Kosten aufgrund COVID-19 (siehe oben, Miete)
- Vereinbarungen mit Eigentümern
 - Außenstände bei monatlichen Vorschreibungen – Einstimmigkeit, soweit die Wahrung des Vorzugspfandreches gefährdet wird
 - Änderung der Höhe der monatlichen Vorschreibungen – ordentliche Verwaltung

Teil 4:

Wohnungseigentum

Darlehen der Eigentümergeinschaft

- Nach § 18 WEG kann die Eigentümergeinschaft in Angelegenheiten der Verwaltung der Liegenschaft Rechte erwerben und Verbindlichkeiten eingehen sowie klagen und geklagt werden
- Eigentümergeinschaft als Konsument iSd § 1 KSchG
- Abschluss eines Verbraucherkreditvertrages vor 15.3.2020
- Kreditnehmer aufgrund COVID-19 in seiner wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit erheblich beeinträchtigt (bei Eigentümergeinschaft schwer argumentierbar)
- Konsequenzen:
 - Stundung der Zahlungen 1.4.2020 – 30.6.2020
 - Recht auf Zahlung

Teil 4:

Wohnungseigentum

Sonstige Schulden der Eigentümergeinschaft

- Vertrag vor dem 1.4.2020 geschlossen
- Zahlung betrifft 1.4.2020 – 30.6.2020
- Schuldner aufgrund COVID-19 in seiner wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit erheblich beeinträchtigt (bei Eigentümergeinschaft schwer argumentierbar)
- Konsequenzen:
 - Bis 30.6.2022: maximal gesetzliche Zinsen von 4%
 - Bis 30.6.2022: Kein Kostenersatz für außergerichtliche Betreibungs- oder Einbringungsmaßnahmen

Teil 4:

Wohnungseigentum

Eigentümerversammlung

- Versammlungsverbot – keine Eigentümerversammlungen
- Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft, § 24 WEG:
„Zur Willensbildung in der Eigentümergemeinschaft dient vornehmlich die Eigentümerversammlung, doch können Beschlüsse auch - allenfalls ergänzend zu den in einer Eigentümerversammlung abgegebenen Erklärungen - auf andere Weise, etwa auf schriftlichem Weg, zustande kommen.“
- Dringliche Angelegenheiten:
 - Schriftliche Beschlussfassung
 - Online Beschlussfassung (Zoom, Microsoft Teams, etc) – fraglich ob zulässig, zumal einzelne Eigentümer uU wenig Technik affin sind

Teil 4:

Wohnungseigentum

Anfechtung von Beschlüssen, Fristen

- §§ 28, 29 WEG: ordentliche, außerordentliche Verwaltung
- Anfechtungsfristen: 1 Monat, 3 Monate
- Fristen zur Antragstellung verlängert

Teil 5:

Abschließendes / Diskussion

Jetzt ist die Zeit:

- Haben Sie Fragen?
- Möchten Sie Praxisbeispiele diskutieren?
- Welche Erfahrungen haben Sie mit Eigentümern, Vermietern, Mietern gemacht?
- Welche Probleme haben Sie bei den Immobilien angetroffen?
- Haben Sie Vereinbarungen mit Mietern / Eigentümern geschlossen?



Klaus Pfeiffer
RA, Mag., Bakk., LL.M. (LONDON)

T +43 1 427 20 61
M +43 664 882 46 203
E k.pfeiffer@weber.co.at
A Rathausplatz 4, 1010 Wien

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit