



Newsletter Immobilienrecht Issue 4|2020

## **Achtung bei der Verlängerung von befristeten Mietverträgen**

Wenn Mietverträge in den kommenden Wochen aufgrund einer Befristung enden, wird es in der Regel im Sinne beider Vertragspartner sein, das Mietverhältnis – auch kurzfristig – zumindest bis zur Überwindung der Krise zu verlängern. Dies vor dem Hintergrund, dass die Suche eines neuen Mieters gleichwohl wie die Suche einer neuen Wohnung oder Geschäftslokals bei den derzeitigen Maßnahmen verunmöglicht ist. Bei einer derartigen kurzfristigen Verlängerung ist jedoch Vorsicht geboten.

Das Mietrechtsgesetz (MRG) sieht sowohl im Voll- als auch im Teilanwendungsbereich vor, dass eine Verlängerung einer Befristung nur dann wirksam ist, wenn sie schriftlich vereinbart ist. Eine unwirksame Befristung hat zur Folge, dass der Mietvertrag als unbefristet gilt und der Kündigungsschutz des MRG greift. Ein einfaches E-Mail reicht für die Vereinbarung einer Befristung nicht aus. Eine Möglichkeit, um die Formvorschrift zu wahren, ist, wenn ein unterschriebenes Vertragsdokument im Original an den Vertragspartner zur Unterfertigung per Post übermittelt wird. Bei Gegenfertigung gilt das Vertragsdokument als schriftlich abgeschlossen. Ob das Gegenfertigen eines unterfertigten und eingescannt per E-Mail übermittelten Vertragsdokuments ausreichend ist, wird als strittig erachtet und ist daher nicht zu empfehlen.

Für Wohnungsmietverträge gilt zudem eine Mindestbefristung von drei Jahren. Diese ist sowohl für die erstmalige Befristung als auch jede weitere befristete Verlängerung des Mietverhältnisses zwingend vorgesehen. Das bedeutet, dass wenn ein Wohnungsmietvertrag lediglich bis Ende des Jahres verlängert wird, dies als unwirksame Befristung zu werten ist. In diesem Fall kann der Mietvertrag wiederum in ein unbefristetes Mietverhältnis umgewandelt sein.

Eine weitere Falle besteht auch, wenn ein Mietverhältnis ausläuft, nicht verlängert wird und eine gerichtliche Räumung aufgrund der Krise unterbleibt. Mietverträge auf bestimmte Zeit, die nach Ablauf der wirksam vereinbarten oder verlängerten Vertragsdauer weder vertraglich verlängert noch aufgelöst werden, gelten einmalig als auf drei Jahre erneuert. Der Mieter hat jedoch jederzeit das unverzichtbare und unbeschränkbare Recht, den erneuerten Mietvertrag jeweils zum Monatsletzten gerichtlich oder schriftlich unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zu kündigen. Wird der Mietvertrag nach Ablauf dieser drei Jahre ein weiteres Mal nicht aufgelöst, gilt er als auf unbestimmte Zeit erneuert.



# works

## **Empfehlung für die Praxis:**

Zur Überwindung der Krise empfiehlt es sich, einen auslaufenden Mietvertrag rechtzeitig und unter Einhaltung der geforderten Formvorschriften zumindest für weitere drei Jahre zu verlängern. Dem Mieter kann hierbei ein vorzeitiges Kündigungsrecht eingeräumt werden. Damit kann der Mieter nach Ablauf der COVID-19-Maßnahmen das Mietverhältnis auflösen. Hierbei ist zu beachten, dass bei kündigungsgeschützten Mietverträgen für den Vermieter eine Vertragsauflösung nur unter Einhaltung der zwingenden Bestimmungen des MRG zulässig ist.

*Anna Schimmer*

## **COVID-19: Änderung des Mietzwecks zulässig?**

Flexibilität ist in der heutigen Zeit gefragt. Viele Unternehmer sehen sich gezwungen, ihren Geschäftsbetrieb umzufunktionieren, um weiterhin Einkaufsquellen zu lukrieren. So stellt sich etwa für viele Gastronomen die Frage, ob ein behördlich geschlossenes Restaurant in einen Catering-Betrieb umgewandelt werden kann. Auch könnten die Räumlichkeiten eines geschlossenen Buchladens als Lager mit Online-Shop verwendet werden.

Aus Sicht des Mieters ist jedoch der vereinbarte Mietzweck zu beachten. Ob eine Umstellung der Nutzung des Mietgegenstandes zulässig ist, hängt davon ab, wie konkret der Mietzweck beschrieben ist. In aller Regel wird sich nicht viel ändern: Die Sperrung der Geschäfte aufgrund der Pandemie betrifft allen Voran den Kundenverkehr. Es könnte jedoch sein, dass die Änderung der Nutzung derart gravierend ist, dass diese nach dem Mietvertrag anzeige- oder bewilligungspflichtig ist. Aller Voraussicht nach wird ein Vermieter keinen Grund haben die Zustimmung zu verweigern, wenn durch die Nutzungsänderung kein nachteiliger Gebrauch des Mietgegenstandes verursacht wird.

Doch Achtung: Auch ein Online-Handel kann etwa zu erhöhter Lärmbelästigung führen, wenn dieser vermehrt von Transportfahrzeugen frequentiert wird. Ein derartiger Vertragsverstoß kann im Extremfall einen Kündigungsgrund darstellen.

### **Praxistipp:**

Um frustrierte Investitionen oder Kündigungsfolgen zu vermeiden, zahlt sich eine Prüfung des Mietvertrages und ein Einvernehmen mit dem Vermieter aus, zumal dieser zur Rettung von Mietzinsausfällen einer Vertragsänderung gegenüber gut gesonnen sein sollte.

*Anna Schimmer*



# works

## Die Immobilienmakler in Zeiten COVID-19

Neben den Bereichen, die offenkundig von der aktuellen Situation in Österreich sehr schwer betroffen sind, wie etwa Gaststätten oder Cafés, haben auch weitere Branchen, wie jene der Immobilienmakler, insbesondere auch durch die Verordnung des Gesundheitsministers BGBl. II Nr. 96/2020 Einschränkungen erfahren. So ist gemäß dieser Verordnung der Kundenkontakt in den Räumlichkeiten von Immobiliendienstleistern untersagt. Nun sind gerade Makler häufig außerhalb ihrer Geschäftsräumlichkeiten tätig. Es stellt sich sohin die Frage, wie Auswärtstermine mit Blick auf die aktuelle Rechtslage zu beurteilen sind. Auf Basis des § 2 COVID-Maßnahmengesetz wurde die Verordnung BGBl II 2020/98, zuletzt geändert durch die Verordnung vom 19.03.2020, BGBl II 2020/108, erlassen, die bundesweit nunmehr bis zum 13.04.2020 in Geltung ist. Zur Verhinderung der Verbreitung von COVID-19 ist gemäß § 1 der Maßnahmenverordnung das Betreten öffentlicher Orte verboten.

Während die zu besichtigenden Objekte regelmäßig nicht als öffentliche Orte zu beurteilen sein werden, ist jedoch für die Erreichung der Auswärtstermine die Betretung des öffentlichen Raums erforderlich.

Ausgenommen vom genannten Verbot der Betretung öffentlichen Raums sind gemäß § 2 Z 4 insbesondere 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 dürfen Arbeitsstätten lediglich dann betreten werden, wenn die berufliche Tätigkeit nicht auch außerhalb der Arbeitsstätte durchgeführt 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.“*

Ob notwendige Termine, wie Wohnungsübergaben, durchgeführt werden dürfen, wenn die notwendige Distanz der Beteiligten eingehalten wird, ist genau zu prüfen. Nachdem berufliche Wege zu den Ausnahmen der derzeit geltenden Ausgangsbeschränkungen gemäß der Verordnung des Gesundheitsministers BGBl. II Nr. 98/2020 zählen, gibt es hierzu also kein ausdrückliches Verbot für den Immobilienmakler. Es spricht nichts dagegen, sich weiterhin etwa zu einem Mietobjekt zu begeben und von diesem Fotos anzufertigen, die für Exposés bzw virtuelle Besichtigungstouren benötigt werden.

Für die Kunden verhält es sich jedoch anders: Die Erreichung eines Objektes etwa für eine Besichtigung oder Wohnungsübergabe und Kontakt mit einem Immobilienmakler ist von der genannten

# works

Ausnahmeregelung nicht umfasst. Es handelt sich für den Kunden nämlich nicht um einen Ort der beruflichen Tätigkeit.

Jene Termine, bei denen es üblicherweise zu Kundenkontakt kommt, wie zB Besichtigungen, sind somit momentan verunmöglicht. Der Immobilienmakler kann nur per digitalem Wege Besichtigungen durchführen. Vor allem durch die zurzeit nicht stattfindenden traditionellen Besichtigungen mit Interessenten vor Ort, ist die Maklerbranche gezwungen, wohl schneller als erwartet, digitale Besichtigungen anzubieten und zu etablieren, da die Nachfrage an Immobilien auch trotz Krise weiterhin groß sein wird. Daher wird auch in der Immobilienbranche die Welt im Post-Corona Zeitalter vermutlich eine andere sein als zuvor.

*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  
Rockgasse 6, 1010 Wien  
[www.mplaw.at](http://www.mplaw.at)