

Covid-19: Sonderregelung für die Verlängerung befristeter Wohnungsmietverträge

Der Nationalrat hat Anfang April eine Sonderregelung beschlossen, durch die befristete Wohnungsmietverträge flexibler verlängert werden können. Aus Vermietersicht und Verwaltersicht sind jedoch einige Vorgaben zu beachten.

TEXT: DR. REINHARD PESEK

Ausgangslage: Mindestbefristungsdauer von drei Jahren

Das Mietrechtsgesetz (MRG), das im Wesentlichen für alle Wohnungsmietverträge (wichtige Ausnahme: Ein- oder Zweifamilienhäuser) gilt, enthält in § 29 MRG zwingende Vorgaben für den Abschluss eines befristeten Wohnungsmietvertrages. Demnach ist die Befristung eines Wohnungsmietvertrages nur dann wirksam, wenn dabei eine Mindestvertragsdauer von drei Jahren eingehalten wird. Diese Mindestvertragsdauer gilt aber nicht nur für den erstmaligen Abschluss eines befristeten Wohnungsmietvertrages, sondern auch für die Verlängerung eines bereits befristeten abgeschlossenen Vertrages. Auch bei der Vertragsverlängerung ist die Befristung also nur dann wirksam, wenn eine dreijährige Mindestvertragsdauer eingehalten wird. Wird die Vertragsverlängerung für eine kürzere Vertragsdauer vereinbart, so ist die Befristung für den Vermieter nicht durchsetzbar, sodass sich der an sich befristete Wohnungsmietvertrag in einen (kündigungsgeschützten) unbefristeten Vertrag umwandelt.

Welche Sonderregelung wurde für Verlängerung befristeter Wohnungsmietverträge festgelegt?

Für befristete Wohnungsmietverträge, die im zweiten Quartal 2020 enden, sieht § 5 des 2. Covid-19-JuBG nunmehr eine Sonderregelung vor: „Ein dem Mietrechtsgesetz unterliegender, befristeter Wohnungsmietvertrag, der nach dem 30. März 2020 und vor dem 1. Juli 2020 abläuft, kann abweichend von § 29 MRG schriftlich bis zum Ablauf des 31. Dezember 2020 oder für einen kürzeren Zeitraum verlängert werden.“ Diese Bestimmung räumt den Vertragsparteien also die Möglichkeit ein, den Wohnungsmietvertrag – abweichend von der dreijährigen Mindestvertragsdauer des § 29 MRG – auch auf eine kürzere Zeit verlängern zu können.

Beispiel: Ein befristeter Wohnungsmietvertrag endet am 31. Mai 2020. Der Vertrag kann etwa um einen Monat bis zum

30. Juni 2020 oder genauso gut um vier Monate bis zum 30. September 2020 oder aber auch um sieben Monate bis zum 31. Dezember 2020 verlängert werden.

Gibt es Tücken bei Verlängerungsvereinbarungen?

Soll von dieser Sonderregelung Gebrauch gemacht werden, so sind aus Vermietersicht und Verwaltersicht jedoch einige Punkte zu beachten. Andernfalls besteht das Risiko, dass die Befristungsvereinbarung unwirksam ist und sich der an sich befristete Wohnungsmietvertrag in ein (kündigungsgeschütztes) unbefristetes Mietverhältnis umwandelt. Um diese – aus Vermietersicht äußerst unliebsame – Konsequenz zu vermeiden, ist bei der Vertragsverlängerung Folgendes zu bedenken:

- Um den Mietvertrag wirksam verlängern zu können, muss ein „bestimmter und unbedingter“ Endtermin vereinbart werden. Das bedeutet, dass die verlängerte Vertragsdauer entweder durch Angabe eines datumsmäßigen Endtermins (z. B. „30. Juni 2020“) oder durch Nennung einer bestimmten Vertragslaufzeit (z. B. „Verlängerung um einen Monat“) festzulegen ist. Schädlich wäre etwa eine Vereinbarung, nach der sich das verlängerte befristete Mietverhältnis automatisch um einen bestimmten Zeitraum nochmals verlängert, wenn nicht eine der Vertragsparteien bis zu einem bestimmten Zeitpunkt eine Kündigung des Mietverhältnisses erklärt. Eine derartige Verlängerungsvereinbarung beinhaltet keinen „bestimmten und unbedingten“ Endtermin, sodass die Befristung undurchsetzbar ist und sich der Mietvertrag in ein unbefristetes Mietverhältnis umwandelt.
- Für eine wirksame Vertragsverlängerung muss die Schriftform eingehalten werden. Die Vertragsurkunde muss daher sowohl vom Vermieter als auch vom Mieter eigenhändig unterschrieben werden. Die Vertragsurkunde sollte deshalb zur Unterfertigung und Gegenzeichnung durch die Vertragsparteien auf dem Postweg versendet werden. Achtung: Dem Schriftformgebot wird



© Beith & Sauer Fotografie

Dr. Reinhard Pesek ist Rechtsanwalt bei FSM Rechtsanwälte in Wien mit dem Tätigkeitsschwerpunkt Immobilienrecht, insbesondere im Bereich des Miet- und Wohnrechts.

durch Erklärungen per E-Mail nicht entsprochen! Eine per E-Mail vereinbarte Vertragsverlängerung führt damit zur Undurchsetzbarkeit der Befristung und zur Umwandlung des an sich befristeten Mietvertrages in ein unbefristetes Mietverhältnis.

- Eine Vertragsverlängerung ist nur längstens bis zum 31. Dezember 2020 möglich. Liegt das Ende der verlängerten Vertragsdauer außerhalb dieses Zeitraums, so kommt die Sonderregelung nicht mehr zum Tragen und es greift die allgemeine Regelung des § 29 MRG, nach der – bei sonstiger Undurchsetzbarkeit der Befristungsvereinbarung – zwingend eine Mindestbefristungsdauer von drei Jahren einzuhalten ist.
- Die Sonderregelung gilt nur für bereits befristete Wohnungsmietverträge, die im zweiten Quartal 2020 enden. Sie gilt hinge-

gen nicht für befristete Verträge, deren Ende außerhalb dieses Zeitraums fällt, und auch nicht für derzeit unbefristete Mietverträge, die nun erstmals befristet werden sollen. Für derartige Konstellationen bleibt es bei der allgemeinen Regelung des § 29 MRG, der – bei sonstiger Undurchsetzbarkeit der Befristungsvereinbarung – sowohl für die erstmalige Befristung als auch für die Verlängerung eines befristeten Vertrages zwingend eine Mindestbefristungsdauer von drei Jahren vorsieht.

Abschließend noch ein Hinweis: Wird der wirksam verlängerte Wohnungsmietvertrag nach Ablauf des vereinbarten Verlängerungszeitraums weder vertraglich verlängert noch aufgelöst, kommt es automatisch zu einer Verlängerung des Vertrages um weitere drei Jahre. ■

BEZAHLTE ANZEIGE

Sprengnetter Austria unterstützt Bau- und Immobilienfinanzierer mit Video-Objektbesichtigungen

Durch die aufgrund von COVID-19 bestehenden Vorgaben unterliegen Außen- und Innenbesichtigungen von Immobilienobjekten derzeit veränderten Rahmenbedingungen. Sprengnetter Austria hat gemäß dem Unternehmensmotto „Immobilien. Einfach. Sicher. Bewerten.“ unverzüglich reagiert und leistet auch in Krisenzeiten bestmögliche Unterstützung für seine Kundinnen und Kunden.

Innovative Lösungen

rund um die Innen- und Außenbesichtigung

Gemeinsam mit Partnern wurde eine neue digitale Lösung für Video-Objektbesichtigungen auf den Weg gebracht, die Bau- und Immobilienfinanzierer dazu befähigt, ihre Geschäftsprozesse aufrechtzuerhalten und zugleich die Sicherheit von Immobilieneigentümern und Gutachtern zu gewährleisten. Die Durchführung der Video-Objektbesichtigungen



erfolgt durch das bewährte österreich- und deutschlandweite Gutachternetzwerk von Sprengnetter, das in vollem Umfang instruiert und einsatzfähig ist.

Voller Einsatz auch in stürmischen Zeiten

Gerade jetzt stiften das fachliche Know-how sowie die gute Vernetzung von Sprengnetter

Austria großen Nutzen für die Immobilienbranche. Das Unternehmen bietet maßgeschneiderte Lösungen, darunter auch die vorübergehend kostenfreie Nutzung von Lagebericht und Marktwertermittlung, damit Immobilienunternehmen die aktuellen Herausforderungen bestmöglich meistern können. An oberster Stelle stehen Stabilität und Sicherheit. Mit den Services von Sprengnetter Austria bleiben Bau- und Immobilienfinanzierer auch in turbulenten Zeiten uneingeschränkt handlungsfähig.

SPRENGNETTER

Foto: Shutterstock