

Aktuelles zu der Miete für Wohnungen im Hinblick auf die Corona-Krise

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass Wohnungsmietverträge von den Maßnahmen zur Eindämmung des Coronavirus nicht betroffen sind, da der Gebrauch von Wohnungen weiter nicht nur uneingeschränkt möglich, sondern aufgrund der momentanen Situation (Ausgangsbeschränkungen) auch vorwiegend verpflichtend ist. § 1104 ABGB findet daher auf Wohnungsmietverträge keine Anwendung. Eine Mietzinsreduktion bzw. -befreiung kommt unseres Erachtens demgemäß nicht in Betracht.

Aufgrund der nunmehr erheblich ansteigenden Arbeitslosigkeit sowie der damit einhergehenden drohenden finanziellen Engpässe bei Privatpersonen hat sich die Bundesregierung dazu entschlossen, nachfolgende Einschränkungen potenzieller Mietzinsrückstände betreffend Wohnungsmietverträgen vorzunehmen:

Beschränkung der Rechtsfolgen von Mietzinsrückständen bei Wohnungsmietverträgen

Wenn der Mieter einer Wohnung eine Mietzinszahlung, die im Zeitraum vom 1. April 2020 bis zum 30. Juni 2020 fällig wird, nicht oder nicht vollständig entrichtet, weil er als Folge der COVID-19-Pandemie in seiner wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit erheblich beeinträchtigt ist, kann der Vermieter allein wegen dieses Zahlungsrückstands den Mietvertrag weder kündigen, noch dessen Aufhebung nach § 1118 ABGB fordern. Der Vermieter kann den Zahlungsrückstand bis zum Ablauf des 31. Dezember 2020 gerichtlich nicht einfordern oder aus einer vom Mieter übergebenen Kautionsabdeckung.

Vom Gesetzgeber wurde im Gesetzestext der Begriff Miete gewählt, weshalb davon auszugehen ist, dass die gesamte zu leistende Zahlung (Hauptmietzins, Betriebskosten und besondere Aufwendungen) nicht fällig ist. Somit hat der Vermieter weiterhin die Betriebskosten zu entrichten, obwohl diese vom Mieter bis zum Ende des Jahres nicht eingefordert werden können.

Diese Regelungen gelten für sämtliche Wohnungsmietverträge, also unabhängig davon, ob auf das Mietverhältnis die Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes zur Gänze oder bloß zum Teil (§ 1 Abs. 4 MRG) oder überhaupt nicht (§ 1 Abs. 2 MRG, etwa bei der Miete eines Einfamilienhauses oder einer Wohnung in einem Zweifamilienhaus, wenn der Mietvertrag nach dem 31. Dezember 2001 abgeschlossen wurde) anzuwenden sind. Für Geschäftsraummietverträge oder für Pachtverträge gelten diese Bestimmungen nicht.

Das Recht des Vermieters, den Mietvertrag aus anderen Gründen als wegen Mietzinsrückstands zu kündigen oder deshalb Räumungsklage zu erheben, bleibt von dieser Bestimmung unberührt. Gleiches gilt für das Kündigungs- oder Auflösungsrecht des Vermieters wegen solcher Mietzinsrückstände, die außerhalb des zweiten Quartals 2020 gelegen sind; eine Kündigung wegen Säumnis des Mieters mit der Zahlung des Mietzinses etwa für Februar 2020 oder für September 2020 wird von der Beschränkung daher nicht erfasst.

Es ist davon auszugehen, dass der Mieter, der sich auf eine beeinträchtigte Leistungsfähigkeit aufgrund der COVID-19-Pandemie beruft und daher den Mietzins nicht bezahlen kann, für das Bestehen seines Anspruches dem Grunde und der Höhe nach beweispflichtig sein wird.

Aus dem Gesetzestext geht nicht hervor, wann eine erhebliche Beeinträchtigung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit besteht. Diese Beurteilung ist daher den Gerichten vorbehalten, die sich in den nächsten Monaten jedenfalls in erheblichem Ausmaß mit diesen Regelungen auseinander zu setzen haben werden.

Unseres Erachtens beschränkt sich der mögliche Adressatenkreis der Gesetzesänderung auf selbstständige Unternehmer hinsichtlich ihrer Privatwohnung, sowie Unselbstständige (mit Ausnahme Kurzarbeiter), die ihren Job verloren haben und nunmehr aufgrund der COVID-19-Pandemie lediglich Arbeitslosengeld oder gar kein Einkommen beziehen.

Der Zahlungsrückstand muss bis spätestens 30. Juni 2022 beglichen werden. Danach hat der Vermieter 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.

Vereinfacht ist festzuhalten, dass ein Mieter, der als Folge der COVID-19-Pandemie in seiner

DIE AUTOREN



Mag. Wilhelm Huck

Litigation, Miet- und Wohnrecht

E: huck@hsp-law.at

W: www.hsp-law.at



Mag. Lukas Schmied

Litigation, Schadenersatz- und Baurecht

E: schmied@hsp-law.at

W: www.hsp-law.at

Das Recht des Vermieters, den Mietvertrag aus anderen Gründen als wegen Mietzinsrückstands zu kündigen, bleibt von dieser Bestimmung unberührt.

wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit erheblich beeinträchtigt ist, berechtigt ist, den Mietzins für die Monate April 2020 bis Juni 2020 nicht zu bezahlen. Bis zum Ablauf des 30. Juni 2022 ist der Vermieter nicht berechtigt, ein Räumungsbegehren auf diese Mietzinsrückstände zu stützen. Ab dem 1. Jänner 2021 ist jedoch eine gerichtliche Geltendmachung des Mietzinsrückstandes inklusive Verzugszinsen (mittels Mahnklage) durch den Vermieter möglich. Das Mietzinsrisiko wird daher bis zumindest 1. Jänner 2021 zur Gänze auf den Vermieter überwältzt.

Beschränkung von Verzugszinsen und Ausschluss von Inkassokosten

Wenn bei einem vor dem 1. April 2020 eingegangenen Vertragsverhältnis der Schuldner (Mieter) eine Zahlung, die im Zeitraum vom 1. April 2020 bis zum 30. Juni 2020 fällig wird, nicht oder nicht vollständig entrichtet, weil er als Folge der COVID-19-Pandemie in seiner wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit erheblich beeinträchtigt ist, muss er für den Zahlungsrückstand, ungeachtet abweichender vertraglicher Vereinbarungen, höchstens die gesetzlichen Zinsen (§ 1000 Abs. 1 ABGB) in der Höhe von 4% zahlen und ist nicht verpflichtet, die Kosten von außergerichtlichen Betreibungs- oder Einbringungsmaßnahmen zu ersetzen.

Auch wenn es dem Mieter daher nicht möglich ist, den Mietzins für die Monate April 2020 bis Juni 2020 zu bezahlen (sollte die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit erheblich beeinträchtigt sein), ändert dies nichts daran, dass der Vermieter für diese Zeit die gesetzlichen Verzugszinsen gemäß § 1000 Abs. 1 ABGB verlangen kann.

Der Vermieter ist allerdings nicht berechtigt, die Kosten der außergerichtlichen Betreibung vom Mieter zu fordern. Ab dem 1. Jänner 2021 ist der Vermieter jedoch wieder berechtigt, die Kosten einer gerichtlichen Eintreibung vom Mieter zu verlangen.

Verlängerung von befristeten Wohnungsmietverträgen

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. Wird der Mietvertrag nach Ablauf dieses Verlängerungszeitraums weder vertraglich verlängert noch aufgelöst, so gilt § 29 Abs. 3 lit. b MRG, welcher regelt, dass sich befristete Mietverträge einmal auf drei

Jahre verlängern und danach in einen unbefristeten Mietvertrag verlängern.

Bei dieser Bestimmung handelt es sich nach dem Gesetzeswortlaut klar um eine „Kann-Bestimmung“, weshalb nicht davon auszugehen ist, dass eine Verpflichtung zur Vertragsverlängerung besteht. Eine Vertragsverlängerung kann auch immer nur einvernehmlich vereinbart werden. Es besteht jedoch faktisch keine Räumungsmöglichkeit, da durch das 2. COVID-19-Justiz-Begleitgesetz die Möglichkeiten, Räumungsexekutionen durchzuführen, erheblich eingeschränkt wurden (siehe unten).

Aufschiebung der Räumungsexekution

Eine Räumungsexekution nach § 349 EO ist auf Antrag des Verpflichteten ohne Auferlegung einer Sicherheitsleistung aufzuschieben, 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. Vor der Entscheidung über die Aufschiebung ist dem betreibenden Gläubiger Gelegenheit zur schriftlichen Äußerung zu geben; die Äußerungsfrist wird nicht nach § 1 1. COVID-19-JuBG, BGBl. I Nr. 1612020, unterbrochen.

Das Verfahren ist auf Antrag des Gläubigers fortzusetzen, sobald die zur Verhinderung der Verbreitung von COVID-19 getroffenen Maßnahmen, aufgrund derer die Bewegungsfreiheit oder der zwischenmenschliche Kontakt eingeschränkt sind, aufgehoben wurden, oder spätestens sechs Monate nach Bewilligung der Aufschiebung.

Dies bedeutet, dass bei einem Antrag auf Aufschiebung der Räumungsexekution eine „Interessensabwägung“ vom Gericht vorgenommen wird. Es werden die Interessen der beiden Parteien (Mieter/Vermieter) gegenübergestellt. Die Entscheidung wird sodann nach dem überwiegenden Interesse getroffen.

Zusammenfassung

Mit dem 2. COVID-19-Justiz-Begleitgesetz hat die Bundesregierung die Möglichkeit geschaffen, einzelne Härtefälle vor einer möglichen Delogierung zu schützen. Bevor jedoch die Möglichkeit ergriffen wird, von Mietzinszahlungen vollständig Abstand zu nehmen, sollte jedenfalls vorher das Einvernehmen mit dem Vermieter gesucht werden. Ein unbegründetes Einhalten des gesamten Mietzinses kann zu unerwarteten Folgen (bis zur Delogierung) führen.

DIE AUTOREN

Mag. Wilhelm Huck

Litigation, Miet- und Wohnrecht

E: huck@hsp-law.at

W: www.hsp-law.at

Mag. Lukas Schmied

Litigation, Schadenersatz- und Baurecht

E: schmied@hsp-law.at

W: www.hsp-law.at

Es besteht faktisch keine Räumungsmöglichkeit, da durch das 2. COVID-19-Justiz-Begleitgesetz die Möglichkeiten, Räumungsexekutionen durchzuführen, erheblich eingeschränkt wurden.

INHALTSVERZEICHNIS

- ✓ Beschränkung der Rechtsfolgen von Mietzinsrückständen bei Wohnungsmietverträgen
- ✓ Beschränkung von Verzugszinsen und Ausschluss von Inkassokosten
- ✓ Verlängerung von befristeten Wohnungsmietverträgen
- ✓ Aufschiebung der Räumungsexekution

Für Rückfragen zu diesem Thema steht Ihnen unser Expertenteam auch aktuell jederzeit gerne zur Verfügung.