



CORONAVIRUS

Auswirkungen auf Wohnraummieten*

Da die COVID-19-Pandemie und die bisher angeordneten Maßnahmen zur Eindämmung des Coronavirus auch massive Auswirkungen auf Vertragsverhältnisse haben, hat die österreichische Bundesregierung nunmehr gesetzliche Regelungen unter anderem für Mietverhältnisse über Wohnungen vorgesehen. Einleitend ist festzuhalten, dass diese neuen gesetzlichen Regelungen einen Schutz für die Mieter, nicht hingegen für die Vermieter vorsehen.

Am Freitag beschloss der Nationalrat das 4. COVID-19-Gesetz, mit welchem diverse Gesetze geändert und einige neue Gesetze beschlossen wurden, unter anderem auch das 2. COVID-19-Justiz-Begleitgesetz, welches Auswirkungen auf Mietverhältnisse von Wohnungen (sowohl im Voll- als auch im Teilanwendungsbereich des MRG sowie für Vollaussnahmen (wie Einfamilienhäuser) hat. Es ist davon auszugehen, dass das 4. COVID-19-Gesetz, neben weiteren COVID-19-Gesetzen, heute im Bundesrat beschlossen werden wird.

1. Rechtsfolgen von Mietzinsrückständen – Möglichkeiten der Mieter

Können die Mieter von Wohnungen Mietzinszahlungen, die im Zeitraum vom 1. April 2020 bis zum 30. Juni 2020 fällig werden, nicht oder nicht vollständig bezahlen, weil sie als Folge der COVID-19-Pandemie in ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit erheblich beeinträchtigt sind, können sie einerseits von den Vermietern wegen dieses Zahlungsrückstands nicht gekündigt werden, andererseits sind die Vermieter auch nicht berechtigt, wegen solcher Zahlungsrückstände die Mietverträge aus wichtigem Grund nach § 1118 ABGB aufzulösen.

Auch können die Vermieter solche Zahlungsrückstände bis zum Ablauf des 31. Dezember 2020 nicht gerichtlich einklagen oder aus den von Mietern übergebenen Kautionen abdecken.

Hinzuweisen ist auch darauf, dass die Mieter zwar Zinsen (höchstens die gesetzlichen Zinsen von 4% jährlich) zu zahlen haben, wenn sie die Mietzinse aus dem oben genannten Grund nicht oder nur teilweise bezahlen, nicht jedoch verpflichtet sind, die Kosten von außergerichtlichen Betreibungs- oder Einbringungsmaßnahmen zu ersetzen.

Da das Gesetz von „Mietzinszahlungen“ und nicht von „Hauptmietzinszahlungen“ spricht, ist davon auszugehen, dass nicht nur der Hauptmietzins an sich, sondern auch die Betriebskosten unter diese neuen Regelungen fallen.

Dieser Schutz der Mieter besteht aber nicht, wenn sie die Mietzinse aus anderen Gründen nicht bezahlen können und wird es unseres Erachtens für die Mieter daher wichtig sein, den Vermietern darzulegen und nachzuweisen, dass sie durch die Corona-Krise in Zahlungsschwierigkeiten geraten sind und die Mietzinse aus diesem Grund nicht bzw. nur teilweise bezahlen können.

Aus den Gesetzesmaterialien ergibt sich, dass es sich bei diesen Regelungen um eine Schutzbestimmung zugunsten der von der Corona-Krise betroffenen Wohnungsmieter handelt und diese Gesetzesregelungen daher nicht durch vertragliche Vereinbarungen zu Lasten der Mieter abbedungen werden können.

Achtung: Diese Regelung gilt ausdrücklich nur für Mietverhältnisse von Wohnungen, nicht jedoch für Miet- oder Pachtverhältnisse von Geschäftsräumlichkeiten. Da der Gesetzestext – ausgenommen betreffend die Verlängerung von Mietverhältnissen – keinen Bezug zum Anwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes (MRG) herstellt, gelten diese Regelungen unseres Erachtens sowohl für Mietverhältnisse, die dem Voll- oder Teilanwendungsbereich unterliegen, als auch gänzlich vom Anwendungsbereich des MRG ausgenommen sind.

2. Rechtsfolgen von Mietzinsrückständen – Möglichkeiten der Vermieter

Das Recht der Vermieter, die Mietverträge wegen anderer Gründe (z.B. aufgrund erheblich nachteiligen Gebrauchs des Mietgegenstandes, „unleidliches“ Verhalten, Weitergabe des Mietgegenstandes, etc.) zu kündigen oder aufzulösen, bleibt jedoch unverändert aufrecht.

Die Vermieter sind einerseits ab dem 01.01.2021 wieder berechtigt, diese aufgrund der Corona-Krise entstandenen Zahlungsrückstände gerichtlich einzufordern und andererseits wieder ab dem 01.07.2022 berechtigt, Kündigungen der Mietverträge oder Klagen auf Vertragsaufhebung auf diese Zahlungsrückstände zu stützen.

Das Recht der Vermieter, (teilweise) unterbliebene Mietzinszahlungen zur Grundlage einer Vertragsauflösung zu machen, werden sohin nicht gänzlich beseitigt, sondern um zwei Jahre hinausgeschoben.

3. Aufschub von Räumungsexekutionen

Eine Räumungsexekution kann auf Antrag des Mieters aufgeschoben werden, wenn die Wohnung zur Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses des Mieters und der mit ihm im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen unentbehrlich ist.

Ein Aufschub wäre jedoch dann nicht möglich, wenn die Räumung zur Abwendung schwerer persönlicher oder wirtschaftlicher Nachteile des Vermieters unerlässlich wäre.

Vermieter können das Räumungsexekutionsverfahren dann auf Antrag wieder fortzusetzen, sobald die zur Verhinderung der Verbreitung von COVID-19 getroffenen Maßnahmen, aufgrund derer die Bewegungsfreiheit oder der zwischenmenschliche Kontakt eingeschränkt ist, aufgehoben wurden, spätestens aber sechs Monate nach Bewilligung der Aufschiebung.

4. Verlängerung von befristeten Wohnungsmietverträgen

Befristete – dem Voll- oder Teilanwendungsbereich des MRG unterliegende – Wohnungsmietverträge, die nach dem 30. März 2020 und vor dem 1. Juli 2020 ablaufen, können (!) – abweichend von der geltenden gesetzlichen Regelung, wonach eine Mindestbefristungsdauer von 3 Jahren bei sonstiger Unwirksamkeit der Befristung einzuhalten ist – schriftlich bis Jahresende oder für einen kürzeren Zeitraum verlängert werden.

Da diese Vertragsverlängerung im Gesetz als Möglichkeit formuliert wurde, besteht seitens der Mieter und der Vermieter keine Verpflichtung zu solchen Vertragsverlängerungen.

Achtung: Wird der Mietvertrag nach Ablauf dieses Verlängerungszeitraums weder vertraglich verlängert noch aufgelöst, gilt § 29 Abs. 3 lit. b MRG, sodass befristete Mietverträge einmalig als auf drei Jahre erneuert gelten, der Mieter jedoch jederzeit das unverzichtbare und unbeschränkbare Recht hat, den erneuerten Mietvertrag jeweils zum Monatsletzten gerichtlich oder schriftlich unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zu kündigen.

* * *

Wir hoffen, Ihnen hiermit eine allgemeine Übersicht bzw. eine erste Hilfestellung für eine erste Einschätzung der Situation geben zu können.

Unser Real-Estate Team, bestehend aus Mag. Markus Dax und Mag. Anna Woschitz, steht Ihnen diesbezüglich gerne unterstützend zur Seite bzw. steht Ihnen für weitere Rückfragen gerne zur Verfügung – Kontaktdaten: Mag. Markus Dax 0664/886 677 83, Mag. Anna Woschitz 0664/886 221 53, realestate@sms.law / markus.dax@sms.law / anna.woschitz@sms.law.

** Dieser Artikel basiert auf dem Wissensstand und den gesetzlichen Bestimmungen am Tag des Beitrages, sohin vom 04.04.2020. Aufgrund der rasanten Entwicklung und der sich stetig ändernden Situation kann der Inhalt dieses Artikels daher nach dem 04.04.2020 überholt sein und sind wir daher bemüht, Sie über die aktuellen Entwicklungen up-to-date zu halten.*