

# Mieterschutz in der Coronakrise

## Was zahlungsschwachen Mietern jetzt zu raten ist

Die Coronakrise entzieht immer mehr Menschen ihre wirtschaftliche Lebensgrundlage, rechtzeitige Mietenzahlen werden vielerort zum Problem. Ein neuer Gesetzesentwurf erweitert den Mieterschutz für alle, die coronabedingt in Zahlungsverzug kommen. Ein Überblick über die aktuelle Situation.

Von **Daniela Bachal** | 13.40 Uhr, 02. April 2020

### Daniela Bachal

Ombudsfrau

Ressort Leben

Mehr von Daniela Bachal

„Nichtzahlung der Miete wegen der [HYPERLINK](#)

"[https://www.kleinezeitung.at/international/corona/5794480/Regierung-schuetzt-Mieter\\_Zadic\\_Niemand-wird-vor-die-Tuere](https://www.kleinezeitung.at/international/corona/5794480/Regierung-schuetzt-Mieter_Zadic_Niemand-wird-vor-die-Tuere)" Coronakrise [HYPERLINK](#)

"[https://www.kleinezeitung.at/international/corona/5794480/Regierung-schuetzt-Mieter\\_Zadic\\_Niemand-wird-vor-die-Tuere](https://www.kleinezeitung.at/international/corona/5794480/Regierung-schuetzt-Mieter_Zadic_Niemand-wird-vor-die-Tuere)" ist kein Kündigungsgrund“, verspricht die [Regierung aktuell](#). Mieter sollen die Möglichkeit bekommen, die Mieten für die Monate April bis Juni bis Ende Dezember 2020 zu stunden. Die Juristin [Barbara \[HYPERLINK\]\(#\)](#)

"<https://www.mieterschutzverband.at/bundeslaender/mieterschutzverband-steiermark/unserteam-in-der-steiermark/>" [Walzl-Sirk \[HYPERLINK\]\(#\)](#)

"<https://www.mieterschutzverband.at/bundeslaender/mieterschutzverband-steiermark/unserteam-in-der-steiermark/>" vom [Mieterschutzverband Steiermark](#) sagt dazu: „Wir begrüßen diesen Schritt, halten aber fest, **dass der Leistungszeitraum bis Ende 2020 unserer Meinung nach zu kurz ist**, da derzeit noch nicht absehbar ist, dass mit Juli der gewohnte Lauf wieder stattfinden kann.“ Auch könne man derzeit noch nicht abschätzen, ob die betroffenen Mieter dann finanziell wieder so gestellt sein werden, neben der vollen Miete auch noch die Ratenzahlungen bis Ende 2020 leisten zu können. „Eine Leistungszeitraum bis Ende 2022 wäre auf jeden Fall ins Auge zu fassen. **In Deutschland wurde die Frist zur Stundung bis Ende Juni 2022 festgelegt.**“

### WISSENSWERT

In Österreich gibt es rund **1,5 Millionen Mietverhältnisse**, rund 700.000 davon in Wien.

Prinzipiell lautet der Rat der Juristin derzeit: „Bei Wohnungsmietern, die sich die Wohnung nicht mehr leisten können, **ist es sehr ratsam, sofort mit dem Vermieter Kontakt auszunehmen**, um mit ihm die weitere Vorgangsweise im Einvernehmen zu regeln. In diesem Fall ist es ratsam dem Vermieter vorzuschlagen, wie viel Miete man bezahlen kann. Über den Rest sollte man eine **Ratenzahlungsvereinbarung** treffen. Damit wird man die Einbringung

einer Mietzinsklage und/oder Räumungsklage verhindern können. Auch hier gilt: Lassen Sie die Vereinbarung vor Unterfertigung von einem Fachmann/einer Fachfrau durchschauen.“

## MEHR ZUM THEMA

### MIETZINSRÜCKSTAND

## Wann droht eine Räumungsklage?

Nicht ratsam sei es aber, wie die Juristin betont, keine Miete oder nur Teile der Miete ohne Vereinbarung zu zahlen. „Hier läuft man Gefahr eine Mietzins- und/oder Räumungsklage zu bekommen.“ Der neue Gesetzesvorschlag sieht vor, dass Räumungsexekutionen auf Antrag der Mieter für drei Monate aufgeschoben werden können. Grundsätzlich gilt aber: „Im Voll- oder Teilungsanwendungsbereich des MRG gibt es bei Einbringung der Räumungsklage die Möglichkeit den Mietzins im erstinstanzlichen Verfahren auch nachzuzahlen, dies muss aber vor Schluss der der Entscheidung des Gerichtes erster Instanz unmittelbar vorangegangene Verhandlung erfolgen und dem Mieter darf kein grobes Verschulden treffen. Dadurch ist die Kündigung aufzuheben.“

## Was bei Geschäftsraummieten gilt

Ein anderer Bereich sind Geschäftsraummieten. Die Meldung, dass Unternehmer, deren Betrieb behördlich geschlossen wurde, das Recht haben, ihre Mietzahlungen auszusetzen, machte schnell die Runde. Vor der Einstellung von Mietzahlungen ohne vorherige Absprache mit den Vermietern, haben Rechtsanwälte allerdings auch frühzeitig gewarnt. „Ich kann Ihnen sagen, dass die Unsicherheit gerade bei den Geschäftsraummietern sehr groß ist und die Existenzängste zunehmen“, berichtet Walzl-Sirk und fasst die rechtliche Situation für diese Klientel so zusammen:

„Bei Geschäftsraummietern, die aufgrund der von der Bundesregierung vorgegebenen Maßnahmen das Geschäftslokal von einem auf den anderen Tag schließen mussten, also geschäftlich gar nicht tätig werden dürfen, wird gemäß Paragraf 1104 ABGB eine gänzliche Befreiung vom Mietzins wahrscheinlich möglich sein. In diesem Paragrafen heißt es, dass der Bestandnehmer von der Mietzinszahlung befreit ist, wenn die in Bestand genommene Sache wegen außerordentliche Zufälle (z. B. Seuchen) nicht benutzt werden kann. In der jetzigen Situation kommt ja auch noch dazu, dass seitens der Bundesregierung die Schließung verordnet wurde. **Ob dies aber auch die Gerichte so sehen werden, wird man erst sehen.**“

## Unternehmer haben drei Möglichkeiten

- „Der Unternehmer kann den **Mietzins unter Vorbehalt einbezahlen** und dies dem Vermieter auch schriftlich mitteilen, warum er dies tut. Dies führt dazu, dass er seitens des Vermieters keine Räumungsklage oder Aufkündigung erhalten wird“, sagt Walzl-Sirk. Der Nachteil liege aber darin, dass der Mieter den gesamten Mietzins zahlen muss und dann entweder mit dem Vermieter über die Höhe der Mietzinsminderung eine

Vereinbarung treffen kann oder falls der Vermieter nicht geschäftsbereit wäre, den Gerichtsweg beschreiten muss.

- Zahlt der Mieter keine Miete und teilt der Mieter dem Vermieter dies mit Bezug auf Paragraf 1104 AGB mit, **liegt der Ball beim Vermieter**. Walzl-Sirk: „Dieser kann eine **Mietzinsklage und/oder Räumungsklage** einbringen. Im Zuge dieses Verfahrens wird dann das Gericht entscheiden müssen, ob die gesamte Miete zu Recht einbehalten wurde, oder nicht? Im Voll/oder Teilungsanwendungsbereich des MRG gibt es bei Einbringung der Räumungsklage die Möglichkeit den Mietzins im erstinstanzlichen Verfahren auch nachzuzahlen, dies muss aber vor Schluss der Entscheidung des Gerichtes erster Instanz unmittelbar vorangegangene Verhandlung erfolgen und dem Mieter darf kein grobes Verschulden treffen. Dadurch ist die Kündigung aufzuheben.“
- Unabhängig von diesen beiden Möglichkeiten gebe es noch ein dritte, nämlich die Möglichkeit **mit dem Vermieter ein Gespräch zu suchen**, um mit diesem eine für beide tragbare Lösung zu finden. Dies erfolgt meist in Form einer **schriftlichen Vereinbarung**. „Bevor der Mieter aber eine solche unterfertigt, sollte er diese von einem Fachmann/Fachfrau durchschauen lassen.“

## Was Privatvermieter dazu sagen

Wenig überraschend kommt vom Österreichischen Eigentümer- und Vermieterverband harsche Kritik am geplanten Corona-Mietenpaket. In einem offenen Brief sagen die Interessensvertreter: "Dadurch würden mehr als 500.000 private Vermieter in eine existenzgefährdende Situation gebracht werden. Diese Maßnahme würde bedeuten, dass von Gesetz her tausende Vermieter ihre Existenz verlieren, Insolvenz anmelden müssen und finanziell ruiniert werden. Ein solches Gesetz verstößt gegen die Menschenrechte und das Recht auf freies Eigentum, aber vor allem öffnet es ebenfalls tausenden Mietern die Tür zur Willkür."

Quelle: Kleine Zeitung online

[https://www.kleinezeitung.at/lebensart/ombudsfrau/5794680/Mieterschutz-in-der-Coronakrise\\_Was-zahlungsschwachen-Mietern](https://www.kleinezeitung.at/lebensart/ombudsfrau/5794680/Mieterschutz-in-der-Coronakrise_Was-zahlungsschwachen-Mietern)