

Wohnungsmiete und Corona-Kündigungsschutz

Grundsatz: Nichtzahlung des Mietzinses berechtigt Vermieter zur Kündigung

In Österreich gibt es laut Aussagen der Bundesregierung rund 1,5 Millionen Mietverhältnisse, rund 700.000 davon allein in der Bundeshauptstadt Wien. Und in Bezug auf diese Mietverhältnisse gilt grundsätzlich: Zahlt der Mieter keine Miete, kann vom Vermieter gekündigt werden. Diese Grundregel wird nun vom Gesetzgeber vorerst ausgesetzt. Das neue COVID-19 Gesetzespaket zielt darauf ab, diese Mieter und ihr **Grundrecht auf Wohnen in Krisenzeiten zu schützen**.

Erreicht werden soll das in erster Linie dadurch, dass der Vermieter wegen Zahlungsrückstandes des Mieters den Mietvertrag (vorerst) nicht kündigen darf.

Betroffen sind die **Mieten für die Monate April, Mai und Juni 2020**. Von dieser Regelung können aber nicht alle **Mieter** profitieren, sondern bloß solche, die „als Folge der COVID-19 Pandemie in ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit erheblich beeinträchtigt sind“.

Wer gilt als wesentlich wirtschaftlich beeinträchtigt?

Der Gesetzgeber weist darauf hin, dass solche Beeinträchtigungen in **ganz unterschiedlichen Konstellationen** vorstellbar sind, etwa beim **Kellner oder beim Reiseleiter**, dessen Arbeitsverhältnis wegen der Schließung des Restaurant- oder Touristikbetriebs **gekündigt** wird, oder etwa beim selbständigen **Friseur, der seinen Betrieb schließen muss**, oder bei der **selbständigen Physiotherapeutin, deren Patient/innen nunmehr ausbleiben**. Eine erhebliche Beeinträchtigung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit liegt aber auch dann vor, wenn zwar die jeweilige Branche oder der jeweilige Berufsstand nicht von den allgemeinen Beschränkungen betroffen ist, aber etwa eine gesundheitliche oder gesundheitspolizeiliche Pandemiefolge zum Tragen kommt. Wenn etwa ein **Selbständiger** seiner Berufstätigkeit nicht mehr nachgehen kann, weil er **an COVID-19 erkrankt** ist und sich deshalb **wochenlang in Spitalsbehandlung oder in berufsverhindernder Quarantäne** befindet, kommt er selbstverständlich ebenfalls in den **Genuss der Schutzregelungen**. Wer aber andererseits weder gesundheitlich beeinträchtigt ist noch eine Einkommensminderung erleidet, kann diese Sonderregelungen nicht für sich in Anspruch nehmen.

Wie und wann kommt der Vermieter zu seinem Geld?

Der Vermieter darf einen Zahlungsrückstand für diese Monate bis Ablauf des Jahres 2020 nicht gerichtlich geltend machen. Der **Vermieter** kann den **Zahlungsrückstand** also **frühestens ab Jahresbeginn 2021 gerichtlich einfordern**. Es kommt dadurch aber nicht zu einer gesetzlichen Verschiebung der Fälligkeit, sondern zur **vorübergehenden Aussetzung der Klagbarkeit des Anspruchs**.

Diese Regelung ist nach Ansicht des Gesetzgebers deshalb erforderlich, weil ein als Folge der Corona-Pandemie in finanzielle Schwierigkeiten geratener Mieter auch nach dem Abflauen der Akutsituation Probleme haben wird, die angelauten Zahlungsrückstände rasch nachzuzahlen.

Deshalb soll ihm bis zu einer allfälligen gerichtlichen Geltendmachung durch den Vermieter dafür noch eine Nachfrist von zumindest einem halben Jahr eingeräumt werden.

Der **Lauf der Verzugszinsen** bleibt davon jedoch **unberührt** und **beginnt daher mit der jeweiligen Fälligkeit des Mietzinses**; ist der Höhe nach jedoch **beschränkt mit den gesetzlichen Verzugszinsen iHv 4 % p.a.** Vertragliche Regelungen, die einen **höheren Verzugszinssatz** vorsehen, werden durch das COVID-19 Gesetz sohin **unwirksam**.

Was wenn dann (im Jahr 2021) die Rückstände nicht beglichen werden?

Für den Vermieter kann sich die Sache deutlich länger ziehen. Das temporäre Verbot, einen Mietvertrag wegen Nichtzahlung der Mieten April bis Juni 2020 außerordentlich vorzeitig zu beenden, tritt nämlich erst mit Ablauf des 30.06.2022 wieder außer Kraft. Also erst dann, wenn der Mieter den während der Krisenmonate April, Mai und Juni entstandenen Zahlungsrückstand nicht bis zum Ablauf des 30.06.2022 vollständig entrichtet hat, hat der **Vermieter ab 01.07.2022 das Recht, den Mietvertrag außerordentlich zu kündigen und auf eine Delogierung hinzuwirken**. Das Vermieterrecht, eine unterbliebene Mietzinszahlung zur Grundlage einer Vertragsauflösung zu machen, wird also nicht gänzlich beseitigt, aber **um ganze zwei Jahre hinausgeschoben**. Nach Ansicht des Gesetzgebers könne nämlich davon ausgegangen werden, dass spätestens nach zwei Jahren sämtliche wirtschaftlichen Folgen der nunmehrigen Pandemie wieder abgeklungen sind.

Unsere Experten der [SCWP Schindhelm COVID-19-Unit](#) stehen Ihnen in diesem Zusammenhang sowie zur Beantwortung sonstiger Rechtsfragen im Zusammenhang mit COVID-19 gerne zur Verfügung.

Stand: 06.04.2020



Dr. Lukas Leitner

Rechtsanwalt

Wien

T +43 1 9050100

F + 43 1 9050100-200

l.leitner@scwp.com