

Ausschluss der Kündigung und Klage wegen Mietzinsrückstand bei Wohnungen:

Entrichtet der*die Mieter*in einer Wohnung eine Mietzinszahlung, die zwischen 01.04. und 30.06. 2020 fällig wird nicht oder nicht vollständig, kann der/die Vermieter*in **allein wegen dieses Zahlungsrückstands** den Mietvertrag **weder kündigen noch dessen Aufhebung nach § 1118 ABGB fordern**.

Auch kann dieser Mietzinsrückstand **bis zum 31.12.2020 nicht gerichtlich eingefordert oder durch die Kautions abgedeckt werden**.

Wichtig: Dies ist keine Verschiebung der Fälligkeit, sondern nur eine vorübergehende Aussetzung der Klagbarkeit → Verzugszinsen von 4% p.a. (gedeckt) beginnen ab der Fälligkeit zu laufen.

Wichtig: **Kündigungen und Klagen auf Räumung** nach § 1118 ABGB wegen Mietrückständen der Monate April bis Juni 2020 sind erst wieder **nach dem 30.06.2022** möglich (Datum des Außerkrafttretens dieses Gesetzes).

Ausschluss der Kündigung und Aussetzung der Klagbarkeit gelten **jedoch nur, wenn Einkommensverluste des Mieters aufgrund der COVID-19- Pandemie** dazu führen, dass er seiner Pflicht zur Mietzinszahlung nicht vollständig oder überhaupt nicht nachkommen kann, weil er als Folge der COVID-19- Pandemie in seiner wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit erheblich beeinträchtigt ist.

Gilt für alle Wohnungsmieten egal ob Anwendung MRG oder ABGB.

Verlängerung befristeter Wohnungsmietverträge:

Befristete Wohnungsmietverträge im Anwendungsbereich des MRG (Erinnerung: lt. Gesetz immer auf mindestens 3 Jahre zu befristen), die nach dem 30.03. und vor dem 01.07.2020 auslaufen können schriftlich auf einen kürzeren Zeitraum bis maximal 31.12.2020 verlängert werden.

Wird der Mietvertrag nach dieser Verlängerung nicht schriftlich verlängert oder aufgelöst, dann verlängert sich der Vertrag lt. § 29(3) MRG auf 3 Jahre. Wird diese kürzere Befristungsmöglichkeit nicht in Anspruch genommen und der Vertrag trotz Ablauf der Frist nicht aufgelöst, dann verlängert sich der Vertrag gem. § 29(3) MRG ebenfalls auf 3 Jahre.

Für Wohnungsmietverträge im Anwendungsbereich des ABGB gilt diese Ausnahme nicht, da diese ohnedies beliebig befristet werden können.

Haftungsausschluss: Trotz sorgfältiger Prüfung und Recherche wird für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der oben angeführten Informationen keine Haftung übernommen.

© *zusammengefasst von Mag.^a Eva Mader / Verein Wohnplattform | Stand November 2019*
Anmerkungen/Feedback/Korrekturen bitte an o.jungwirth@verein-wohnplattform.at

Gesetzlicher Räumungsaufschub:

Die Delogierung einer Wohnung kann auf Antrag des/der Mieters*in aufgeschoben werden, wenn diese dringend benötigt wird und schwere persönliche oder wirtschaftliche Nachteile des*der Vermieters*in dem nicht entgegenstehen.

Diese können z.B. ein dringendes Wohnbedürfnis des/der Vermieters*in oder eines/r Angehörigen, oder wenn eine Weitervermietung bereits erfolgt und der/die Vermieter*in dringend auf die Mieteinnahmen angewiesen ist. **Es ist nicht wichtig aus welchem Grund die Räumung ursprünglich beantragt wurde.**

Das Verfahren ist auf Antrag des/der Vermieters*in fortzusetzen, wenn die Maßnahmen zur Verhinderung der Verbreitung von COVID-19 aufgehoben wurden, bzw. spätestens 6 Monate nach Bewilligung der Aufschiebung.

Haftungsausschluss: Trotz sorgfältiger Prüfung und Recherche wird für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der oben angeführten Informationen keine Haftung übernommen.

© zusammengefasst von Mag.^a Eva Mader / Verein Wohnplattform | Stand November 2019
Anmerkungen/Feedback/Korrekturen bitte an o.jungwirth@verein-wohnplattform.at

Seite 2

Delogierungsprävention/02 Beratungen/Aktuelles Basiswissen/20200902_Handout_Corona_Mieten.docx