



Mietausfall

Wenn der Mieter nicht mehr zahlen kann

Wann Vermieter säumige Wohnungsmieter kündigen können, wie lange es bis zur Räumung dauert und ob Corona als Grund gilt, seine Miete nicht zu zahlen. Plus: Die aktuelle Rechtslage bei Mietzahlungen für Geschäftslokale während und nach den Lockdowns.

VON ROBERT WIEDERSICH

Organisationen wie die Caritas oder die Mietervereinigung warnen seit Beginn der Pandemie vor zwei Jahren vor zunehmenden Zahlungsschwierigkeiten von Mietern. Zwar ist es bisher noch nicht zu der erwarteten Kündigungs- und Delogierungswelle gekommen, als privater Vermieter sollte man aber auch abseits der Corona-Zeiten wissen, was bei einem Mietausfall zu tun ist. Gerade wenn die Mieteinnahmen für die Kreditrückzahlung benötigt werden, ist ein langer Ausfall der Zahlungen besonders schmerzhaft.

GEWINN beantwortet gemeinsam mit Rechtsexperten die wichtigsten Fragen dazu, wenn der Mieter nicht mehr zahlen kann.

1 Ab wann kann ich die Miete einklagen? Ab wann ist eine Kündigung des Mietvertrags möglich?

„Falls nicht anders vereinbart ist die Miete immer am 5. des Monats fällig. Danach kann man die Zahlung unter

setzen einer Nachfrist von mindestens acht Tagen einmahnen und nach Ablauf der Frist einklagen. Auch eine Kündigung des Mietvertrags ist ab diesem Zeitpunkt möglich. In der Praxis vergeht freilich in der Regel deutlich mehr Zeit“, sagt Rechtsanwalt Martin Foerster von der Kanzlei Pitkowitz & Partners. Die Alternative ist eine Mietzins- und Räumungsklage, also eine Kombination aus Einklagen der Zahlung und Kündigung des Mietvertrags. Eine vorherige Mahnung ist nicht zwingend erforderlich. Die Klage gilt als Mahnung. Sie kann aber frühestens dann eingebracht werden, wenn der Mieter über einen Monat im Rückstand ist.

Man kann auch auf das Einklagen der Miete verzichten und nur die Kündigung aussprechen: „Wenn der Vermieter weiß, dass der Mieter ohnehin nicht zahlen kann, kann es das Verfahren beschleunigen, wenn man das Geld abschreibt und sich auf die Kündigung beschränkt. Dadurch wird die Wohnung schneller für eine neue Vermietung frei“, so Foerster.

2 Gibt es gesetzliche Ausnahmen für Wohnungsmieter, die Corona-bedingt ihre Miete nicht mehr zahlen können?

Die gab es tatsächlich, allerdings lediglich für so einen kurzen Zeitraum, dass sie in der Praxis kaum eine Rolle spielen. Nur wer zu Beginn der Pandemie – und zwar ausschließlich im April, Mai und Juni 2020 – wegen der Corona-Krise (Kurzarbeit, plötzliche Arbeitslosigkeit) die Miete nicht zahlen konnte, konnte die Mietzahlungen aufschieben, aber nicht ausfallen lassen. „Vermieter konnten die ausständige Miete aus diesen drei Monaten erst ab 1. April 2021 einklagen. Der Mieter darf trotz Klage aber weiter in der Wohnung bleiben. Eine Kündigung und Räumung der Wohnung ist erst nach dem 30. Juni 2022 möglich“, sagt Elke Hanel-Torsch, Vorsitzende der Wiener Mietervereinigung.

Warum diese Regel in der Praxis keine Rolle spielt: Wer vor oder nach diesen drei Monaten 2020 Zahlungsprobleme hatte bzw. von der Krise

nicht wirtschaftlich getroffen wurde, für den gibt es keine Ausnahmebestimmungen!

3 Wurde wegen Corona nicht ein Hilfsfonds eingerichtet, an den sich Mieter bei Zahlungsproblemen wenden können?

Das Sozialministerium kündigte im Sommer 2021 an, 24 Millionen Euro zur Verhinderung von Obdachlosigkeit bereitzustellen. Das Geld wird auch als finanzielle Soforthilfe zum Einsatz kommen, wie beispielsweise bei der Übernahme von Corona-bedingten Mietzinsrückständen.

Betroffene Mieter sollen über Organisationen wie Caritas oder Volkshilfe, die bei drohender Delogierung beraten, um Hilfe ansuchen können. Die genauen Modalitäten waren zu Redaktionsschluss noch offen.

4 Der Mieter behauptet, dass die Miete zu hoch ist oder die Wohnung Mängel hat, z. B. weil die Heizung nicht funktioniert. Daher muss er keine oder weniger Miete zahlen und die Klage ist nicht gültig. Wer hat recht?

„Der Mieter kann solche Gründe immer einwenden. Auch wenn das nur ein Vorwand ist, muss vom Gericht rechtskräftig festgestellt werden, wie hoch der Mietzinsrückstand tatsächlich ist. Erst wenn die Höhe des Rückstands feststeht, wird das Verfahren fortgesetzt“, betont Rechtsanwalt Martin Prunbauer, Präsident des Österreichischen Haus- & Grundbesitzerbundes. Die Höhe der Miete ist vor allem in Altbauwohnungen ein häufiger Streitpunkt, da hier das strenge Mietrechtsgesetz die Höhe limitiert. Über die Schlichtungsstelle oder ein Gutachten muss erst geklärt werden, wer recht hat.

Der Mieter muss die ausstehende Miete freilich nachzahlen, wenn die Einwände nicht stimmen, aber das Verfahren wird damit in die Länge gezogen. Im schlimmsten Fall kann es Jahre dauern, bis diese Fragen geklärt sind. „Deshalb reicht auch die Kautionsguthaben, um den Mietausfall zu kompensieren“, sagt Foerster. Üblich sind drei Monatsmieten Kautions.



Martin Foerster, Pitkowicz & Partners Rechtsanwalt: „Realistisch sind neun Monate bis ein Jahr von der Kündigung bis zur Räumung der Wohnung.“

5 Der Mieter zahlt spät, aber doch. Ist die Kündigung dann hinfällig?

Ja, diese Chance hat jeder Mieter. „Zahlt er die geschuldete Miete bis zum Ende des Gerichtsverfahrens erster Instanz zurück und trifft ihn kein grobes Verschulden, kann er das Räumungsbegehren des Vermieters abwenden“, sagt Prunbauer. Der Mieter darf also in der Wohnung bleiben. Die Ausnahme: Nur bei grobem Verschulden hilft auch die späte Begleichung der Schulden nichts mehr. „Die Judikatur ist gegenüber Mietern sehr großzügig, was den Begriff grobes Verschulden betrifft“, meint Prunbauer. Unendlich oft, kann ein Mieter das Spiel mit den zu späten Zahlungen aber nicht wiederholen. „Es gab einen Fall, wo ein Mieter in vier Jahren 27 Mahnungen bekommen hat. Das war grobes Verschulden.“

6 Wie lange dauert es, bis der Mieter tatsächlich auszieht?

„Bis ich die Wohnung zurück habe, kann es sehr lange dauern. Wenn der Mieter keinen Einspruch erhebt, muss man mit rund sechs Monaten rechnen. Kommt es aber zu einem Streit, ist ein Jahr gar nichts. Geht das Verfahren bis zum Obersten Gerichtshof, kann es auch zwei Jahren dauern“, weiß Prun-



Martin Prunbauer, Haus- und Grundbesitzerbund: „Tauscht der Vermieter einfach das Schloss aus, wäre das Besitzstörung.“

bauer aus Erfahrung. Auch für Anwalt Foerster sind sechs Monate der beste Fall: „Realistisch muss man aber mit neun Monaten bis einem Jahr rechnen.“ Nach der Kündigung hat der Mieter vier Wochen Zeit, um Einspruch zu erheben. Wieder vier Wochen später kommt es zu einem rechtskräftigen Urteil. Das heißt aber noch nicht, dass der Mieter freiwillig auszieht. „Hat der Vermieter das Urteil, kann er einen Antrag auf Exekution stellen. Dagegen kann der Mieter wieder Rechtsmittel einlegen. Danach muss ein Termin mit dem Gerichtsvollzieher gefunden werden. Wie schnell das geht, hängt von dessen Auslastung ab. Da der Mieter bei dem Termin vielleicht nicht anwesend ist, muss der Vermieter auch einen Schlosser und eine Spedition organisieren. Die Spedition räumt dann die Wohnung aus und bringt den Wohnungsinhalt in ein Lager“, schildert Anwalt Foerster das Prozedere.

7 Wer übernimmt die Kosten für Schlosser, Spedition, Lagerung der Möbel etc.?

Die Kosten muss der Vermieter vorstrecken. Theoretisch kann er sie vom Mieter einfordern. In der Praxis bleibt man aber häufig auf den Ausgaben sitzen, weil der Mieter ja bereits die Miete nicht zahlen konnte. Dass die eingelagerten Wohnungsgegenstände nach einigen Monaten versteigert werden, ist nur ein schwacher Trost. „Der Versteigerungserlös steht zwar dem Vermieter zu. In der Regel findet man in der Wohnung aber kein Gold, sondern nur Möbel, die verschrottet werden müssen“, lässt Foerster keine falschen Hoffnungen aufkommen.

Wäre es nicht günstiger und schneller, wenn man das Schloss tauscht und die Möbel selbst entsorgt? Prunbauer warnt: „Das wäre Besitzstörung. Auch wenn der Vermieter einen gerichtlichen Exekutionstitel gegen den Mieter in der Hand hat, darf er nichts selbst machen.“ Zusätzlich handelt man sich noch Ärger ein, weil der Mieter behaupten kann, dass man wertvolle Dinge aus der Wohnung verschwinden hat lassen oder Möbel beschädigt wurden. Dann lieber doch auf den Gerichtsvollzieher warten. **G**

Geschäftslokale und Corona: Die Rechtslage für Mieter und Vermieter

Ein Betrieb – egal ob Sonnenstudio, Restaurant oder Schuhgeschäft – musste während der Lockdowns schließen. Der Mieter zahlte daraufhin die Miete in dieser Zeit nicht oder nur unter Vorbehalt. War das wirklich rechtens, fragen sich viele Vermieter? Die bisherigen Gerichtsurteile zum Thema stärken klar die Position der Mieter. Hat der Mieter staatliche Hilfen wie den Fixkostenzuschuss bezogen, muss er diese daher auch nicht an den Vermieter weitergeben. Die für die Zuschüsse des Bundes zuständige Cofag hat damit begonnen, Zahlungen, die für die Miete verwendet wurden, zurückzufordern. Bisher beschränkt man sich auf große Mieter. Damit der Mieter nicht auf den Kosten sitzen bleibt, muss er die unter Vorbehalt gezahlte Miete vom Vermieter zurückfordern.

„Schwierig ist die Situation für Mieter, die sich mit ihrem Vermieter dar-



Raum für Streitigkeiten: Wie viel Miete steht für teilweise Nutzung zu?

auf geeinigt haben, dass man z. B. nur 50 Prozent der Miete zahlen musste. Dieser Vergleich ist rechtlich bindend, auch wenn sich nun herausstellt, dass man die Miete um 100 Prozent mindern hätte können. Es wird spannend, ob die Cofag in solchen Fällen auch den Fixkostenzuschuss zurückfordert“, sagt Anwalt Foerster.

War der Mietgegenstand teilweise nutzbar, z. B. das Lager oder die Küche für Essenszustellungen, so konnte die Miete nicht um 100 Prozent gemin-

dert werden. Für den nutzbaren Teil musste weiter Miete gezahlt werden. Ob und wie weit der Mietgegenstand tatsächlich nutzbar war und wie stark die Miete hier gemindert werden darf, bietet laut Foerster aber viel Spielraum für Diskussionen zwischen Mieter und Vermieter: „Bei der teilweisen Nutzung sind noch viele Fragen offen.“

Und was ist mit der Zeit nach den Lockdowns? Die Betriebe durften zwar öffnen, aber häufig nur mit Einschränkungen. Muss ein Restaurant, das um 22 statt um 24 Uhr schließen muss, die volle Miete zahlen? „Das ist nach wie vor offen. Es gibt dazu noch keine Aussagen von den Gerichten“, so Foerster. Einerseits darf der Mieter sein wirtschaftliches Risiko nicht an den Vermieter auslagern, andererseits wird ein Umsatzrückgang, ausgelöst durch behördliche Corona-Maßnahmen ähnlich wie im Lockdown nicht von der Hand zu weisen sein.

Foto: Robert N Brown - Gettyimages.com

WIR DEFINIEREN PARTNERSCHAFT NEU

2439 Makler inserieren bereits kostenlos über
EDI-Real auf **www.gewinn.com**



DIE MAKLERSOFTWARE DER PROFIS

www.edireal.com