

Sehr geehrter Dipl.-Bw. Moser,

im Namen des Präsidenten des Nationalrates Mag. Wolfgang Sobotka bedanke ich mich recht herzlich für Ihr Schreiben vom 2. April 2020.

Der Gesetzgeber hat in der Nationalratssitzung am 3. April 2020 beschlossen, dass Mieter, die aufgrund der Covid-Krise die Miete nicht zahlen können, nicht gekündigt werden können.

Im Artikel 37 des 2. Bundesgesetz betreffend Begleitmaßnahmen zu COVID-19 in der Justiz (2. COVID-19-Justiz-Begleitgesetz - 2. COVID-19-JuBG) finden Sie folgende **Bestimmung**:

§ 1: Beschränkung der Rechtsfolgen von Mietzinsrückständen bei Wohnungsmietverträgen

- Allein wegen Mietzinsrückständen aus den Monaten April bis Juni 2020 kann der Vermieter den Mieter einer Wohnung nicht kündigen oder den Vertrag gemäß § 1118 ABGB aufheben, **sofern der Mieter als Folge der COVID-19-Pandemie in seiner wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit erheblich beeinträchtigt ist.**
- Bis 31.12.2020 kann der Vermieter die Rückstände nicht gerichtlich einklagen oder mit der Kautionsauffüllen.
- Regelung tritt mit 30. Juni 2022 außer Kraft, d.h. wenn bis dahin die Rückstände aus den Monaten April-Juni 2020 nicht beglichen sind, kann der Vermieter deshalb kündigen.
- Kündigung aus anderen wichtigen Gründen oder wegen Rückständen aus anderen Monaten ist weiterhin möglich.

In den Erläuterungen zu diesem Paragraphen steht außerdem:

Wenn der **Mieter einer Wohnung** eine Mietzinszahlung, die im Zeitraum vom 1. April 2020 bis zum 30. Juni 2020 fällig wird, nicht oder nicht vollständig entrichtet, **weil er als Folge der COVID-19-Pandemie in seiner wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit erheblich beeinträchtigt ist**, kann der Vermieter allein wegen dieses Zahlungsrückstands den Mietvertrag weder kündigen noch dessen Aufhebung nach § 1118 ABGB fordern. Der Vermieter kann den Zahlungsrückstand bis zum Ablauf des 31. Dezember 2020 nicht gerichtlich einfordern oder aus einer vom Mieter übergebenen Kautionsabdecken.

Eine explizite Beweislastregelung wurde nicht verankert. Das bedeutet, dass in einem allfälligen späteren Gerichtsverfahren Vermieter und Mieter jeweils die für ihre Ansprüche relevanten Tatsachen beweisen müssen.

Ich hoffe, Ihr Anliegen damit ausreichend beantwortet zu haben.

Mit freundlichen Grüßen

Philipp Schneeberger, MSc.

Parlamentarischer Mitarbeiter des Präsidenten des Nationalrats
Mag. Wolfgang Sobotka



1017 Wien, Österreich
+43 1 401 10
www.parlament.gv.at