

Corona - Aktuelle Beschlüsse zu Mietzinsrückständen, Zinsen und Kreditverbindlichkeiten

Die aktuelle Corona-Problematik wirkt sich auf nahezu alle Lebensbereiche aus – und auch wirtschaftlich stehen wir vor großen Herausforderungen. Die Maßnahmen zur Eindämmung des Virus können für Unternehmen wie auch Privatpersonen mitunter existenzbedrohend sein. Aus diesem Grund hat der Nationalrat am 3.4.2020 zahlreiche gesetzliche Erleichterungen beschlossen: unter anderem im Zusammenhang mit dem Umgang mit Mietzinsrückständen, Stundungen von Bankverbindlichkeiten sowie der Festsetzung von Verzugszinsen und Konventionalstrafen.

Beschränkung der Rechtsfolgen von Mietzinsrückständen bei Wohnungsmietverträgen

Die beschlossenen Erleichterungen sehen vor, dass es im Falle von Wohnungsmietverträgen bei einer nicht oder nicht vollständigen Zahlung des Mietzinses für den Zeitraum 1.4 bis 30.6.2020 zu einer vorübergehenden Aussetzung der Klagbarkeit des Anspruches auf die Mietzinszahlung sowie des diesbezüglichen Kündigungsrechts des Vermieters kommt. Das Abschlussdatum des Mietvertrages ist dabei unbeachtlich.

Für die Inanspruchnahme dieser Erleichterung hat der Mieter nachzuweisen, dass der Verzug im Zusammenhang mit einer coronabedingten erheblichen wirtschaftlichen oder gesundheitlichen Beeinträchtigung seiner wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit steht.

Das Vermieterrecht, eine unterbliebene Mietzinszahlung zur Grundlage einer Vertragsauflösung zu machen, wird jedoch nicht gänzlich beseitigt, sondern um zwei Jahre hinausgeschoben. Eine Kündigung des Mietvertrags oder eine Klage auf Vertragsaufhebung aufgrund eines Rückstands aus dem zweiten Quartal 2020 ist daher ab 1.7.2022 möglich. Andere Gründe den Mietvertrag zu kündigen oder deshalb Räumungsklage zu erheben, bleiben von dieser Bestimmung unberührt.

Die gerichtliche Geltendmachung der rückständigen Beträge kann frühestens mit Ablauf des Jahres 2020 erfolgen. Ein Zahlungsrückstand aus dem zweiten Quartal 2020 kann daher frühestens ab Jahresbeginn 2021 gerichtlich eingefordert werden. Die Verrechnung von Verzugszinsen bleibt davon (mit den unten beschriebenen Einschränkungen) jedoch unberührt und beginnt daher mit der jeweiligen Fälligkeit des Mietzinses.

Weiters wurde beschlossen, dass für befristete Wohnungsmietverträge, die dem MRG unterliegen und im Zeitraum zwischen 1.4. und 30.6.2020 ablaufen, schriftlich auch eine Verlängerung bis zum 31.12.2020 möglich ist.

Darüber hinaus sind Räumungsexekutionen von Wohnungen auf Antrag des Mieters aufzuschieben, wenn ein dringendes Wohnbedürfnis vorliegt. Der ursprüngliche Grund

der Räumung ist dabei unbeachtlich. Die Aufschiebung ist jedoch ausgeschlossen, wenn schwere persönliche oder wirtschaftliche Nachteile des Vermieters entgegenstehen (z.B. bei dringendem Eigenbedarf oder wenn die Wohnung bereits weitervermietet wurde und der Vermieter dringend auf die Mietzinseinnahmen angewiesen ist).

Das Räumungsverfahren kann auf Antrag des Gläubigers nach Aufhebung der die Bewegungsfreiheit einschränkenden Maßnahmen gegen die Verbreitung von Covid-19 oder spätestens sechs Monate nach Bewilligung fortgesetzt werden.

Verschiebung der Fälligkeit von Zahlungen bei Kreditverträgen

Kreditnehmern, die vor dem 15.3.2020 einen Kredit aufgenommen haben und nun von der Covid-19-Pandemie unmittelbar betroffen sind, wurde das Recht eingeräumt, Rückzahlung, Zins- oder Tilgungsleistungen, die zwischen dem 1.4.2020 und 30.6.2020 fällig werden, mit Eintritt der Fälligkeit für die Dauer von drei Monaten zu stunden. Die Regelung bezieht sich dabei nicht nur auf Verbraucherkreditverträge, sondern auch auf Unternehmenskredite an Kleinunternehmen im Sinn der Empfehlung der Europäischen Kommission 2003/361/EG. Erfasst werden aber nur Kreditverträge und nicht auch andere Formen der Kreditierungen.

Eine Stundung ist für jene Fälle vorgesehen, in denen der Kreditnehmer durch die Erbringung der geschuldeten Leistung in seinem angemessenen Lebensunterhalt oder der angemessene Lebensunterhalt seiner Unterhaltsberechtigten gefährdet ist bzw. aufgrund der Covid-19-Pandemie die Erbringung der Leistungen ohne Gefährdung der wirtschaftlichen Grundlagen des Erwerbsbetriebs nicht möglich wäre. Entsprechende coronabedingte Einkommensausfälle sind dabei dem Kreditgeber nachzuweisen.

Kündigungen des Kreditgebers wegen Zahlungsverzugs oder wesentlicher Verschlechterung der Vermögensverhältnisse des Verbrauchers sind bis zum Ablauf der Stundung ausgeschlossen. Die Kreditgeber sind angehalten, mit dem Verbraucher Gespräche über die Möglichkeit einer einvernehmlichen Regelung und über mögliche Unterstützungsmaßnahmen zu führen. Kommt eine einvernehmliche Regelung für den Zeitraum nach dem 30.6.2020 nicht zustande, so verlängert sich die Vertragslaufzeit jedoch um drei Monate.

Beschränkung von Verzugszinsen und Ausschluss von Konventionalstrafen

Verzugszinsen für sämtliche Vertragsverhältnisse, die in dem von der Pandemie besonders betroffenen Zeitraum vom 1.4.2020 bis 30.6.2020 fällig werden, wurden unbeachtlich abweichender vertraglicher Vereinbarungen auf das gesetzliche Zinsausmaß von 4% pro Jahr beschränkt. Dabei ist zu beachten, dass die Rechtsfolgen bis zum 30.6.2022 reichen und daher für einen Zahlungsrückstand maximal 4% Verzugszinsen anfallen und außergerichtliche Betreibungs- oder Einbringungsmaßnahmen, die der Gläubiger bis zu diesem Zeitpunkt in die Wege leitet, endgültig vom Gläubiger zu finanzieren sind und die dafür anfallenden Kosten nicht dem Schuldner angelastet werden können.

Die Klagbarkeit des Anspruchs auf Zahlung des offenen Betrags wird jedoch nicht temporär ausgesetzt. Der Gläubiger kann deshalb den Schuldner sogleich auf Zahlung klagen und bei Obsiegen – vorbehaltlich der vom Erfolgsprinzip abweichenden Kostenersatzregelungen der ZPO – auch Prozesskostensersatz verlangen.

Weiter sind keine Konventionalstrafen zu entrichten, wenn wegen der durch die Covid-19-Pandemie verursachten Beschränkungen das Erwerbsleben erheblich beeinträchtigt oder verunmöglicht wird. Dabei ist keine allzu enge zeitliche Begrenzung vorgesehen. Spätestens im Sommer 2022 sollten sich aber die leistungsretardierenden Folgen der aktuellen Krise jedenfalls zur Gänze verflüchtigt haben.

Wenn die Verfehlung eines Fertigstellungstermins nur zum Teil auf die gegenwärtige Corona-Krise zurückzuführen ist, zum Teil ihre Ursache aber auch etwa in organisatorischen Versäumnissen des Schuldners hat, tritt nur eine entsprechend anteilige Befreiung von der Konventionalstrafe ein.

Sowohl die Regelungen zu den Verzugszinsen als auch zu den Konventionalstrafen findet jedoch nur auf „Altverträge“, die vor dem 1.4.2020 geschlossen wurden Anwendung.