
348/A(E) XXVII. GP

Eingebracht am 27.02.2020

Dieser Text wurde elektronisch übermittelt. Abweichungen vom Original sind möglich.

ENTSCHLIESSUNGSANTRAG

der Abgeordneten Mag. Felix Eypeltauer, Kolleginnen und Kollegen betreffend Nachfrist für Räumung von Mietwohnungen

Bei Ablauf eines befristet abgeschlossenen Mietvertrages im Voll- und Teilanwendungsbereich des MRG haben Vermieter_innen und Mieter_innen derzeit folgende vier Möglichkeiten:

- 1) Der/Die Mieter_in zieht fristgerecht aus der Wohnung aus und übergibt die Wohnung an den/die Vermieter_in.
- 2) Es wird noch vor dem Ende des Mietvertrags ein neuer, schriftlicher Mietvertrag mit einer Mindestdauer von drei Jahren oder ohne Befristung abgeschlossen und der/die Mieter_in verbleibt in der Wohnung.
- 3) Weder Vermieter_in noch Mieter_in äußern sich zum Ablauf des Mietverhältnisses. Der/Die Mieter_in zahlt weiterhin seine/ihre Miete und der/die Vermieter_in unterlässt es das Mietobjekt gerichtlich räumen zu lassen. Das Mietverhältnis wird somit konkludent auf weitere drei Jahre verlängert. Bei einer abermaligen konkludenten Vertragsverlängerung würde das Vertragsverhältnis seine Befristung verlieren.
- 4) Mieter_in und Vermieter_in einigen sich schriftlich oder mündlich auf einen Räumungsaufschub, um dem/der Mieter_in den Zeitraum bis zum Einzug in die neue Wohnung überbrücken zu lassen. Diesfalls besteht allerdings die Rechtsunsicherheit, ob ungewollt ein neues, aber ungültig und somit gar nicht befristetes Mietverhältnis zustande kommt.

Regelmäßig kommt es vor, dass Mieter_innen bei Ablauf des Mietverhältnisses grundsätzlich ausziehen wollen, jedoch noch etwas mehr Zeit benötigen - sei es aus persönlichen Gründen oder weil die neue Wohnung noch nicht bezugsfertig ist bzw. noch nicht gefunden wurde.

In einem derartigen Fall soll es möglich sein, die Rückgabe des Mietobjekts für maximal drei Monate hinauszuschieben. Eine derartige Gewährung einer Räumungsnachfrist muss ebenfalls auf Antrag des/der Mieters_in, im Einvernehmen mit der/dem Vermieter_in, schriftlich und mit einem unbedingten Endtermin, aber mit einer maximalen Dauer von drei Monaten vereinbart werden. Diese Nachfrist soll einmalig vereinbart werden können.

Dieser Text wurde elektronisch übermittelt. Abweichungen vom Original sind möglich.

Diese Regelung ermöglicht einen Rechtsrahmen für den/die Vermieter_in, seinen/ihren Mieter_innen entgegenzukommen, ohne ein neues (allenfalls dreijährig befristetes) Mietverhältnis einzugehen und sich der Gefahr auszusetzen, durch eine formungültige (z.B. mündliche) oder zu kurze Verlängerung ein unbefristetes Mietverhältnis abzuschließen.

Die Möglichkeit der Vereinbarung einer gültigen Räumungsnachfrist nach Ablauf der Befristung über einen kurzen Zeitraum ist lebensnah und hilft beiden Parteien.

Vorteile für den/die Mieter_in:

- Mieter_in bekommt mehr Flexibilität bei der Wohnungssuche.
- Mieter_in kann ein Mietverhältnis eingehen, das erst nach dem bisherigen Endtermin beginnt, ohne dabei eine teure und/oder umständliche Zwischenlösung finden zu müssen bzw. die bisherige Wohnung titellos weiterzubenützen und Prozesskosten auf sich zu ziehen.
- Der/Die Mieter_in muss sich nicht unter Druck mit dem nächstbesten Mietobjekt abfinden, wenn das passende noch nicht gefunden wurde.

Vorteile für den/die Vermieter_in:

- Vermieter_in erhält weiterhin den Mietzins von einem/einer verlässlichen Mieter_in.
- Vermieter_in hat mehr Zeit einen/eine geeigneten/geeignete Nachmieter_in zu finden.
- Risiko eines Leerstandes und damit eines Mietzinsausfalles wird verringert.
- Rechtssicherheit für Entgegenkommen gegenüber Mieter_innen.

Kurzum: Sobald feststeht, dass der/die Mieter_in aus der Wohnung auszieht, das befristet abgeschlossene Mietverhältnis ausläuft und es keine Intention gibt, das Mietverhältnis zu verlängern, muss es rechtlich möglich sein, eine Nachfrist für die Räumung am Ende des befristeten Mietverhältnisses zu gewähren. Die derzeitige Gesetzgebung zwingt die Vertragsparteien in ein enges Korsett, das jegliche Flexibilität verhindert.

Die unterfertigten Abgeordneten stellen daher folgenden

ENTSCHLIESSUNGSANTRAG

Der Nationalrat wolle beschließen:

"Die Bundesministerin für Justiz wird aufgefordert, bei der Regierungsvorlage einer neuen Mietrechtskodikation zu berücksichtigen, dass Mieter_innen bei Ablauf eines befristeten Mietverhältnisses auf deren Ersuchen eine einmalige angemessene Nachfrist zur Räumung des Mietgegenstandes gewährt werden kann."

In formeller Hinsicht wird die Zuweisung an den Ausschuss für Bauten und Wohnen vorgeschlagen.