

ENTSCHLIESSUNGSANTRAG

der Abgeordneten Mag. Felix Eypeltauer, Kolleginnen und Kollegen

betreffend Einvernehmliche Verlängerung von Mietvertragsfristen als Notmaßnahme in der Corona-Krise

eingebraucht im Zuge der Debatte in der 19. Sitzung des Nationalrats über den Bericht des Budgetausschusses über den Antrag 397/A der Abgeordneten August Wöginger, Sigrid Maurer, BA, Kolleginnen und Kollegen betreffend ein Bundesgesetz, mit dem das Telekommunikationsgesetz 2003, das Bundesgesetz über besondere Förderungen von kleinen und mittleren Unternehmen (KMU-Förderungsgesetz), das Arbeitslosenversicherungsgesetz, das Arbeitsmarktpolitik-Finanzierungsgesetz, das Arbeitsmarktservicegesetz, das Arbeitsverfassungsgesetz, das Gleichbehandlungsgesetz, das Arbeitsvertragsrechts-Anpassungsgesetz, das Allgemeine bürgerliche Gesetzbuch, das Gebührengesetz 1957, das Tabaksteuergesetz 1995, die Bundesabgabenordnung, das Zivildienstgesetz 1986, das Verwaltungsgerichtshofgesetz 1985, das Verfassungsgerichtshofgesetz 1953, das Bundes-Verfassungsgesetz, das Bauarbeiter-Urlaubs- und Abfertigungsgesetz, die Exekutionsordnung, die Insolvenzordnung, die Strafprozessordnung 1975, das Finanzstrafgesetz, das COVID-19-Maßnahmengesetz, das Zustellgesetz, das Künstler-Sozialversicherungsfondsgesetz, das Beamten-Dienstrechtsgesetz 1979, das Vertragsbedienstetengesetz 1948, das Heeresdisziplinalgesetz 2014, das Epidemiegesetz 1950, das Ärztegesetz 1998, das Sanitätergesetz, das Gesundheits- und Krankenpflegegesetz, das MTD-Gesetz, das Bundesgesetz über Krankenanstalten und Kuranstalten, das Medizinproduktegesetz, das Apothekengesetz, das Gesundheitstelematikgesetz 2012, das Suchtmittelgesetz, das Allgemeine Sozialversicherungsgesetz und das Pflegefondsgesetz geändert sowie ein Bundesgesetz über die Festlegung von Fristen für Eignungs-, Aufnahme- und Auswahlverfahren an Universitäten, Pädagogischen Hochschulen, Einrichtungen zur Durchführung von Fachhochschul-Studiengängen, Fachhochschulen und Privatuniversitäten für das Studienjahr 2020/21, ein Bundesgesetz betreffend Begleitmaßnahmen zu COVID-19 im Verwaltungsverfahren, im Verfahren der Verwaltungsgerichte sowie im Verfahren des Verwaltungsgerichtshofes und des Verfassungsgerichtshofes, ein Bundesgesetz betreffend Begleitmaßnahmen zu COVID-19 in der Justiz, ein Bundesgesetz betreffend besondere Maßnahmen im Gesellschaftsrecht aufgrund von COVID-19 (Gesellschaftsrechtliches COVID-19-Gesetz – COVID-19-GesG) und ein Bundesgesetz über die Errichtung eines Härtefallfonds (Härtefallfondsgesetz) erlassen werden (2. COVID-19-Gesetz) (112 d.B.) – TOP 2

Das Mietrechtsgesetz ist in zahlreichen Punkten enorm lebensfern und unflexibel. In Krisensituationen rächt sich die jahrzehntelange Untätigkeit des Gesetzgebers - zu Lasten von Mieter_innen und Vermieter_innen. Ein solcher Problempunkt ist § 29 MRG, der für alle von der abstrakten Norm zum konkreten Problem wird, deren befristete Mietverträge nun auslaufen.

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 de lege lata (§ 29 Abs 3 MRG) konkludent auf weitere drei Jahre verlängert. Bei einer abermaligen konkludenten Vertragsverlängerung würde das Vertragsverhältnis gemäß § 29 Abs 3 MRG 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.

Selbst wenn beide Seiten wollen, gibt es also nach Mietrechtsgesetz keine rechtssichere Möglichkeit, einen noch bestehenden, aber auslaufenden Mietvertrag um ein paar Monate zu verlängern.

Dies droht für viele zu einem existentiellen Problem zu werden, denn in der momentanen Situation einer Pandemie durch das Virus SARS-CoV-2 ("Coronavirus") und der drastischen, notwendigen Maßnahmen zu deren Eindämmung ist es kaum möglich, eine Wohnung zu finden geschweige denn einen Umzug und Neubezug durchzuführen.

Im Interesse von sowohl Mieter_innen als auch Vermieter_innen bedarf es also der Möglichkeit, bestehende aber nun auslaufende Mietverhältnisse ungeachtet des § 29 Abs 3 MRG, gleich, ob wegen Ablauf der Befristung oder der Kündigungsfrist, einmalig zu verlängern. Da die Dauer der Epidemie, die notwendige Dauer der Maßnahmen zur Eindämmung und ihre Nachwirkungen nicht absehbar sind, sollte es ermöglicht werden, Mietverhältnisse bis zum Jahresende zu verlängern.

Andernfalls ist davon auszugehen, dass viele Mieter_innen nach Ende eines Mietverhältnisses schlicht nicht ausziehen. Auf unterschiedlichen Plattformen und Foren wird bereits zu diesem Schritt geraten. Entgegenkommende Vermieter_innen wiederum riskieren das ex-lege-Entstehen eines dreijährig befristeten oder gar unbefristeten Mietverhältnisses, weshalb Vermieter_innen im Fall des Verbleibens von Mieter_innen in den Wohnungen Räumungsklagen einbringen werden. Um sowohl Mietern_innen als auch Vermietern_innen in dieser außerordentlichen Situation zu helfen, Rechtssicherheit zu schaffen und unnötigen Prozessen bei überlasteten Gerichten entgegenzuwirken, ist hier raschestmöglich eine lebensnahe Lösung zu finden.

Die unterfertigten Abgeordneten stellen daher folgenden

ENTSCHLIESSUNGSANTRAG

Der Nationalrat wolle beschließen:

"Die Bundesregierung wird aufgefordert, dem Nationalrat ein Gesetz vorzulegen, mit welchem es ermöglicht wird, Mietverhältnisse, die dem Voll- oder Teilanwendungsbe-
reich des MRG unterliegen und vor 31.12.2020 ablaufen, sei es aufgrund von Zeitab-
lauf oder bereits erfolgter Kündigung, auf Antrag des Mieters und mit Zustimmung
des Vermieters einmalig auf spätestens 31.12.2020 zu verlängern."



