

Kleine Anfrage

Wohnungskündigung infolge der Nichtzahlung der Miete

Frage von Landtagsabgeordneter Thomas Vogt

Antwort von Regierungsrätin Graziella Marok-Wachter

Frage vom 06. November 2024

Bei Wohnungskündigung infolge Nichtzahlung der Miete gibt es zahlreiche Probleme für den Vermieter, um zu seiner Miete zu gelangen beziehungsweise die Wohnung für eine neue Vermietung frei zu machen. Wenn der Mieter mit den Mietzahlungen in Verzug geraten ist, muss der Vermieter für die gerichtliche Aufkündigung gemäss §1090 in Verbund mit Art.13 ABGB beziehungsweise §§562 und 564 ZPO vorerst unter Fristansetzung von mindestens 14 Tagen die ausserordentliche Kündigung anordnen. Nach Ablauf der Frist ohne Zahlung der Miete hat der Vermieter die gerichtliche Aufkündigung vor Gericht geltend zu machen und einen entsprechenden Schriftsatz einzureichen. Nach Zahlung der Gerichtsgebühr wird dem säumigen Mieter aufgetragen, die Mietausstände binnen 14 Tagen bei sonstiger Exekution an die kündigende Partei geräumt zu übergeben oder binnen vier Wochen gegen die Aufkündigung Einwendungen zu erheben.

Dazu stellen sich folgende Fragen:

- * Diese unterschiedlichen Fristen widersprechen der Logik und führen zu einer unerwünschten Problematik, indem der Mieter die Frist für die Zahlung nicht einhalten muss und durch die Nachfrist von vier Wochen mittels Einwendung die Zahlung weiter verzögern kann. Sind aus Sicht der Regierung diese Fristsetzungen nachvollziehbar beziehungsweise besteht hier nach Ansicht der Regierung Handlungsbedarf? Falls ja, was ist hier angedacht?
- * Im Falle der Versteigerung ergibt sich in der Praxis, dass zahlreiche Wohnungsgegenstände auch nach der gerichtlichen Kündigung und trotz rechtskräftiger Räumungsklage nicht versteigert werden können und damit vorerst in der Mietwohnung verbleiben, womit diese nicht weitervermietet werden kann. Solche unversteigerbare Wohnungsgegenstände müssen anschliessend vom Vermieter auf dessen Kosten fremd ausgelagert werden, bis der säumige Mieter irgendwann vielleicht diese Gegenstände abholt. Dieser unhaltbare Zustand führt für den unschuldigen Vermieter zu weiteren Kosten, welche er nicht mehr beeinflussen kann. Theoretisch müssen solche Gegenstände jahrelang auf Kosten des Vermieters eingelagert werden, denn wenn er solche entsorgt, läuft er Gefahr, irgendwann vom säumigen Mieter in

Haftung genommen zu werden. Sieht die Regierung in diesem Zusammenhang gesetzgeberischen Handlungsbedarf? Falls ja, was ist hier angedacht?

Antwort vom 08. November 2024

zu Frage 1:

Das Miet- und Pachtrecht wurde im Rahmen einer Totalrevision, welche am 1. Januar 2017 in Kraft getreten ist, unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Interessenlagen novelliert. Dabei wurden auch die unterschiedlichen Fristen im Miet- und Pachtrecht soweit möglich und sinnvoll vereinheitlicht.

Der Regierung war die in der Kleinen Anfrage geschilderte Problematik bislang unbekannt, weshalb sie sich bisher nicht mit der Frage auseinandergesetzt hat, ob diesbezüglich gesetzgeberischer Handlungsbedarf besteht.

Ergänzend kann an dieser Stelle auf die Bestimmung in § 1090 Art. 14 ABGB betreffend die Sicherheiten durch den Mieter hingewiesen werden. Wenn zwischen dem Vermieter und dem Mieter die Leistung einer Sicherheit vereinbart wurde, so kann seitens des Vermieters allenfalls auf diese Sicherheit gegriffen werden.

zu Frage 2:

Auch diese Problematik wurde der Regierung bislang nicht zur Kenntnis gebracht. Im Rahmen der zur Verfügung stehenden Zeit zur Beantwortung einer kleinen Anfrage war die materielle Auseinandersetzung mit den entsprechenden Bestimmungen nicht möglich.