

Schwerpunkt Zahlungsverzug

Mietrechtliche Implikationen des
Zahlungsverzugsgesetzes

Normiert das ZVG einen gesetzlichen
Mietzins im WGG?

Qualifizierter Mietzinsrückstand
und grobes Verschulden

Forum Immobilientreuhänder

Zahlungsverzugsgesetz: Was ist zu tun?

Wohnungseigentumsrecht

Gewährleistungsansprüche bei Mängeln
an allgemeinen Teilen

Zahlungsverzugsgesetz: Was ist zu tun?

CHRISTOPH KOTHBAUER

§§ 879, 907 a,
1100 Satz 2
ABGB;
§ 6 a KSchG;
§ 15 Abs 3 MRG

Zahlungsverzugs-
gesetz (ZVG);
Fälligkeit;
Geldschuld;
Erfüllung;
Lastschriftverfahren;
Abbuchungsauftrag;
Überweisungsauftrag

Nachdem *Stabentheiner*¹⁾ die mietrechtlichen Regelungsinhalte des Zahlungsverzugsgesetzes (ZVG)²⁾ dargestellt hat, werden hier nun noch ein paar Überlegungen zu den sich aus diesem Gesetzeswerk ergebenden Handlungsnotwendigkeiten bzw -obliegenheiten für Vermieter und Verwalter angestellt. Je nach dem Wirkungsgrad der neuen Fälligkeitsbestimmungen (§ 15 Abs 3 MRG idF ZVG stellt zugunsten des Mieters einseitig zwingendes Recht dar, § 1100 Satz 2 ABGB ist hingegen dispositiv) ist dafür zwischen einerseits dem Vollenwendungsbereich des MRG³⁾ und andererseits den Voll- und Teilausnahmen vom MRG zu unterscheiden. Neben den Anforderungen an die Gestaltung der ab dem 16. 3. 2013 neu zu schließenden Mietverträge geht es dabei auch um die Konsequenzen der durch das ZVG bedingten Änderungen des MRG und des ABGB-Bestandrechts für bestehende, dh vor dem 16. 3. 2013 geschlossene, Verträge, und zwar hinsichtlich jener Mietzinsfälligkeiten, die ab dem 16. 3. 2013 eintreten.⁴⁾

Vollenwendungsbereich des MRG

Aufgrund der einseitig zwingenden Wirkung des neuen § 15 Abs 3 MRG können vor dem Monatsfünften liegende Fälligkeitstermine nicht mehr wirksam vereinbart werden. Dies bedeutet, dass die **Fälligkeitstermine in den Vertragsformblättern** (die bisher regelmäßig im Gleichklang mit der dispositiven Bestimmung des § 15 Abs 3 MRG aF vom Monatsersten ausgegangen waren) **jedenfalls auf den Monatsfünften** (oder ein späteres Datum) **umgestellt werden müssen**.

Beim Inkasso der Mieten im Lastschriftverfahren aufgrund von **Einzugsermächtigungen** der Mieter werden nun sowohl bei neu zu schließenden Verträgen als auch bei bereits bestehenden Vertragsverhältnissen die Aufträge zum **Einzug der Lastschriften in Ansehung des Monatsfünften** (oder eines späteren vereinbarten Datums) **als Fälligkeitstermin** (somit später als bisher) zu erteilen sein.

Ob und wie weit Vermieter bei bestehenden Mietverhältnissen die Vertragspflicht trifft, **Mieter über die neuen Fälligkeitstermine und die neuen Bestimmungen zur Rechtzeitigkeit der Erfüllung einer Geldschuld aufzuklären**, soll nun nicht näher analysiert werden. Vermieter bzw Verwalter machen zur Vermeidung unergiebigener nachträglicher Diskussionen jedenfalls nichts falsch, wenn sie die Mieter bei nächster Gelegenheit in prägnanter Form über die für sie maßgeblichen mietrechtlichen Aspekte des ZVG⁵⁾ informieren, damit diese ihre Abbuchungs- bzw Überweisungsaufträge an den Monatsfünften als Fälligkeitstermin anpassen bzw im Einzugsverfahren für ausreichende Kontendeckung zum nun maßgeblichen Zeitpunkt sorgen können. Eine individuelle Benachrichtigung wird dabei keinesfalls zu fordern sein, sondern es wird eine Information durch Hausaushang hierfür wohl ausreichen.

Voll- und Teilausnahmen vom MRG

Im Lichte der lediglich dispositiven Wirkung des neuen § 1100 Satz 2 ABGB könnten bei neu zu schließenden Mietverträgen die bisher gängigen Vereinbarungen hinsichtlich des Monatsersten als Fälligkeitstermin grundsätzlich beibehalten werden. Die RV zum ZVG⁶⁾ thematisiert aber explizit die Grenzen, die derartigen, vom dispositiven Recht abweichenden Vereinbarungen durch § 879 Abs 1 ABGB (Sittenwidrigkeit) und § 879 Abs 3 ABGB (gröbliche Benachteiligung bei Verwendung von AGB bzw Vertragsformblättern) gesetzt sein könnten.⁷⁾ Bereits *Stabentheiner*⁸⁾ hat festgestellt, dass es dem Vermieter in aller Regel in der Praxis ohnehin nicht darauf ankomme, ob nun der Mietzins ein, zwei Tage früher oder später auf seinem Konto einlangt (Anm: solange sichergestellt ist, dass der Mieter überhaupt verlässlich zahlt). Vor diesem Hintergrund stellt sich die Frage, ob es Sinn macht, sich bei der künftigen Vereinbarung von Fälligkeitsterminen gleichsam „aus dem Fenster zu lehnen“ und § 879 ABGB auszureizen, oder ob es nicht **einfacher und sicherer** ist, **sich mit dem Fälligkeitstermin des § 1100 Satz 2 ABGB (= Monatsfünften) zu begnügen**.

Sofern **bereits geschlossene Mietverträge** den **Monatsersten** als Fälligkeitstermin normieren, ist außerhalb des Vollenwendungsbereichs des MRG aufgrund des dispositiven Charakters des § 1100 Satz 2 ABGB von der **Weitergeltung derartiger Vereinbarungen** auszugehen. Die RV ZVG⁹⁾ lässt dabei – me zurecht – Sympathien für eine Auslegung derartiger Vereinbarungen iS des bisherigen Meinungsstands erkennen: Ungeachtet des neuen § 907 a ABGB wird demnach (auch außerhalb des Geltungsbereichs des KSchG, dessen neuer § 6 a für die Erfüllung einer Geldschuld durch einen Verbraucher gegenüber einem Unternehmer ohnehin alles beim Alten lässt) die Erteilung des Überweisungsauftrags am vereinbarten Fälligkeitstag genügen.

FH-Doz. Mag. *Christoph Kothbauer* ist leitender Jurist der online hausverwaltung & immobilientreuhand gmbh in Wien.

- 1) In diesem Heft immolex 2013, 102.
- 2) BGBl I 2013/50.
- 3) Aufgrund des Verweises des § 20 Abs 1 Z 1 lit b WGG idF BGBl I 2013/51 auf § 15 Abs 3 MRG idF ZVG gelten die Ausführungen zum Vollenwendungsbereich des MRG sinngemäß auch für den Anwendungsbereich des WGG.
- 4) Art 8 Abs 1 ZVG und § 1503 Abs 2 Z 2 ABGB.
- 5) Sohln über § 907 a ABGB; § 6 a KSchG und § 15 Abs 3 MRG idF ZVG.
- 6) RV 2111 BlgNR 24. GP 31.
- 7) Dort freilich noch ohne Bezugnahme auf den erst durch den Abänderungsantrag im JA angefügten Satz 2 des § 1100 ABGB, sondern vielmehr noch in Erörterung der Frage, wie weit dem neuen § 15 Abs 3 MRG nicht auch ohne gesetzliche Regel im ABGB-Bestandrecht Strahlkraft für außerhalb des Vollenwendungsbereichs des MRG liegende Mietverhältnisse zukäme.
- 8) *Stabentheiner*, aaO 107 (Punkt E.).
- 9) RV 2111 BlgNR 24. GP 31 f.