



Im Wohnkrone-Interview Stefan Adametz

Mit welchen wohnrechtlichen Themen – aus Konsumentensicht – sind Sie aktuell beschäftigt?

Neben den üblichen Aufträgen zur Prüfung bzw. Erstellung von Kauf- oder Mietverträgen geht es aktuell auch bei wohnrechtlichen Anfragen oft um die Auswirkungen der COVID-19-Pandemie: Dabei dominieren sowohl die Themen Mietzins- oder Kreditstundungen, aber auch Fragen rund um die Begründung von Zweitwohnsitzen außerhalb der Ballungsräume.

Wohnungsmieter konnten im Vorjahr die Mietzahlungen aussetzen. Auf welcher Grundlage geschah das?

Stimmt. Drei Monate lang, von April bis Juni 2020, konnten Wohnungsmieter in Österreich die Mietzahlungen reduzieren oder aussetzen, wenn sie wegen Corona in finanzielle Schwierigkeiten gerieten. Die nicht-bezahlte Miete wurde allerdings nicht erlassen, sondern musste bis Ende März 2021 (inkl. max. 4 % Zinsen) nachgezahlt werden.

Wird vonseiten der Politik möglicherweise geplant, dieses Modell zu verlängern?

Nein, eine Verlängerung dieser Mietzinsstundung ist aktuell nicht geplant. Das bedeutet, dass der Vermieter den säumigen Mieter seit 1. April 2021 auf Zahlung klagen kann. Eine Kündigung wegen der gestundeten Miete ist aber derzeit nicht möglich: Hier besteht noch gesetzlicher Schutz bis 1. Juli 2022.

Kann bei einer Mietwohnung wegen COVID-19 eine Mietzinsminderung vorgenommen werden?

Nein, denn da Wohnungsmietverträge von den COVID-19-Maßnahmen nicht betroffen waren, resultieren aus der COVID-Situation auch keine (erheblichen) Beeinträchtigungen bei der Nutzung von Mietwohnungen. Anders als bei manchen Geschäftsraummiets kommt

bei der Wohnungsmiete eine Mietzinsminderung wegen COVID-19 daher nicht in Betracht.

Aus bekannten Gründen haben viele Makler auf virtuelle Besichtigungen umgeschwenkt – muss die Informationspflicht eines Doppelmaklers folglich „neu gedacht“ werden?

Die Makler unterliegen umfangreichen Informationspflichten, die insbesondere auch die Immobilie selbst betreffen. Gerade bei virtuellen Besichtigungen haben die Kunden allerdings keine Möglichkeit, sich ein Bild des Objekts vor Ort zu machen. Daher steigen die Anforderungen an die Makler, neben allgemeinen Informationen –



Bei der Wohnungsmiete kommt eine Mietzinsminderung wegen COVID-19 nicht in Betracht.

Immobilienrecht-Experte Stefan Adametz

wie Größe und Ausstattung – auch auf (kleinere) Mängel oder (erkennbare) Nachteile besonders hinzuweisen.

Wie sieht das mit dem Bestellerprinzip in Österreich rechtlich aus?

Das Bestellerprinzip sieht vor, dass diejenige Person, die den Makler beauftragt, hat, auch für die Maklerprovision aufkommt. Im Gegensatz zu Deutschland, wo das Bestellerprinzip bereits bei Vermietungen gilt, gibt es in Österreich derzeit keine solche Bestimmung: Aktuell zahlt zumeist der Mieter bzw. der Käufer auch für die Dienstleistungen des Maklers. Die Einführung eines Bestellerprinzips ist im aktuellen Regierungsprogramm geplant und ein entsprechender Gesetzentwurf der Regierung wird für die nächsten Monate erwartet. Allerdings rechne ich derzeit mit dem Inkrafttreten eines neuen Maklergesetzes frühestens Anfang 2022. Offen ist jedoch, wie das Bestellerprinzip konkret umgesetzt werden soll.

Über das Unternehmen

Mit rund 130 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, davon über 70 Juristinnen und Juristen, und einem weltweiten Partnernetzwerk zählt die Fellner Wratzfeld & Partner Rechtsanwälte GmbH zu den führenden österreichischen Sozietäten in allen Bereichen des Wirtschaftsrechts. Zu ihren Mandanten gehören Finanzinstitute im In- und Ausland, österreichische und internationale Unternehmen unterschiedlicher Branchen und Größe sowie der öffentliche Sektor. Informationen unter www.fwp.at



Stefan Adametz,
Rechtsanwalt bei Fellner Wratzfeld
& Partner Rechtsanwälte und u. a.
auf Immobilienrecht spezialisiert