



Unseren Mitgliedern und Interessierten möchten wir folgende Informationen zu Mietverhältnissen in Zeiten der Corona-Krise geben:

Hinweis:

Die Geschäftsstelle ist für Besucher derzeit geschlossen. Eine telefonische Beratung können wir Ihnen weiterhin anbieten unter (0441 999 20 20 0).

Die hier aufgeführten Informationen ersetzen eine Rechtsberatung nicht! Oft sind es nämlich Details, die den Sachverhalt einer anderen rechtlichen Beurteilung zuführen. Es wird der Stand vom 26.3.2020 wiedergegeben. Eine Haftung für die hier zur Verfügung gestellten Informationen wird nicht übernommen, soweit nicht Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit vorliegen.

Der Bundestag hat am 25.3.2020 das „Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht“ verabschiedet. Folgendes gilt es nun zu beachten:

1) Mietzahlung

Die Verpflichtung des Mieters zur Zahlung der Miete als solche bleibt auch in Zeiten der Corona-Krise bestehen. Das Mietobjekt selbst ist auch mangelfrei, selbst wenn der Mieter in dem gemieteten Objekt beispielsweise sein Gewerbe aufgrund behördlicher Verbote nicht ausüben darf. Eine Mietminderung ist ausgeschlossen.

Da die Zahlungspflicht bestehen bleibt, stehen dem Vermieter bei Zahlungsrückständen Verzugsansprüche (wie Zinsen) zu.

Die Berufung eines Gewerbemieters auf einen sogenannten Wegfall der Geschäftsgrundlage nach § 313 BGB ist an sich nur für extreme Ausnahmesituationen gedacht (Krieg, schwere Naturkatastrophen). Ob etwa die aktuelle Bedrohung durch Corona hierunter fällt ist fraglich. Zunächst wäre auch in diesem Fall über eine Stundung bzw. die Anpassung der Miete längstens für die Dauer einer angeordneten Schließung ein Interessensausgleich zu suchen.

2) Einschränkung des Kündigungsrechts

Mietern, die im Zeitraum von April bis Juni 2020 ihre Miete wegen der Auswirkungen der Corona-Krise nicht oder nicht vollständig zahlen können, sind ab April 2020 bis Ende Juni 2022 vor der Kündigung ihrer Mietverträge wegen Zahlungsverzugs geschützt. Sonstige Kündigungsrechte bleiben unberührt.

Den Ursachenzusammenhang zwischen der Pandemie und der Nichtleistung muss der Mieter glaubhaft machen, da der Vermieter die persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse des Mieters nicht kennen kann.

Zur Glaubhaftmachung kommen eine Versicherung an Eides Statt oder sonst geeignete Mittel in Betracht, wie der Nachweis der Antragstellung beziehungsweise die Bescheinigung über die Gewährung staatlicher Leistungen. Einen Vorschlag für eine eidesstattliche Versicherung stellen wir gern zur Verfügung.



3) Erlass, Stundung oder Ratenzahlung

Der Vermieter kann seinem Mieter die Miete erlassen. Dies bedeutet, dass er auf die Zahlung einer oder mehreren Mieten ganz oder teilweise verzichtet. Hierbei sollte zwischen der Nettokaltmiete und den Betriebskostenvorauszahlungen/-pauschalen unterschieden werden, schließlich muss auch der Vermieter seinen eigenen Verpflichtungen weiterhin nachkommen.

Alternativ kommt eine Stundung in Betracht. Hierunter wird das (zinslose) Hinausschieben der Fälligkeit einer oder mehreren Monatsmieten verstanden. Am Ende müsste der Mieter die Miete zahlen. Eine solche Regelung scheint uns angesichts der derzeitigen Ungewissheit über Dauer und Auswirkung der Krise sinnvoll. Denkbar wäre beispielsweise, dass weitere Fördermaßnahmen beschlossen werden, so dass der Vermieter nicht voreilig, vorbehaltlos und endgültig bereits jetzt auf seine Miete verzichtet.

Einen Vorschlag für eine Stundungsvereinbarung stellen wir zur Verfügung.

Schließlich könnte über eine oder mehrere Monatsmieten eine Ratenzahlung vereinbart werden; auch gestundete Mieten könnten später ggf. in Raten nachgezahlt werden. Neben den gestundeten Mieten bzw. den Raten müssten dann auch die laufenden Mieten gezahlt werden. Eine angemessene Ratenzahlung kann darauf Rücksicht nehmen. Es bleibt abzuwarten, ob finanzielle Unterstützung für Mieter und Vermieter im Rahmen weiterer staatlicher Förderungen beschlossen werden müssen.

Bei einer Verständigung zwischen den Mietparteien beispielsweise über eine finanzielle Anpassung ist das Schriftformerfordernis des § 550 BGB zu beachten ist. Hier helfen wir Ihnen gerne weiter.

4) Kontaktbeschränkung und Betretungsrecht

Bei Anzeige gravierender Mängel dürfte ein Grund vorliegen, wonach eine Inaugenscheinnahme unter Berücksichtigung von Vorsichtsmaßnahmen zu ermöglichen ist. Auch hier ist aber sicherlich eine Einzelfallentscheidung zu treffen. Instandsetzungs- oder Sanierungsmaßnahmen sollten jedenfalls nur dann ausgeführt werden, wenn sie unaufschiebbar oder dringend sind.

Endet während der Zeit der Kontaktbeschränkung das Mietverhältnis und muss der Mieter die Mieträumlichkeiten an den Vermieter herausgeben, kann dies ohne persönlichen Kontakt gewährleistet werden, indem der Schlüssel in den Briefkasten des Vermieters ausnahmsweise geworfen wird oder aber Zählerstände mit dem Handy fotografiert werden.

Gleiches gilt im Falle der Neuvermietung. Auch wenn eine gemeinsame Begehung derzeit vermieden werden sollte, raten wir dringend davon ab, Räume ohne vorherige Inaugenscheinnahme durch sämtliche Mieter zu vermieten. Wir raten von einer Wohnungsbesichtigung ab.

Die Verpflichtung des Mieters, die Mieträumlichkeiten zu räumen, ist auch bei Kontaktbeschränkung möglich. Behauptet ein Mieter aber trotz Beendigung des Mietverhältnisses wegen einer Corona-Erkrankung nicht ausziehen zu können, da Quarantäne oder eine behördliche Ausgangssperre bestünde, sollte eine pragmatische Lösung gefunden werden. Wir stehen Ihnen auch hier für eine telefonische Beratung zur Verfügung.