

Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie bei Mietverhältnissen¹

Am 01. April 2020 ist das Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht in Kraft getreten. Mit der Regelung soll verhindert werden, dass Mieter sowie Pächter in dem Zeitraum, der nach den derzeitigen Erwartungen der COVID-19-Pandemie zu erheblichen wirtschaftlichen Einbußen führen wird, die Miet- oder Pachtsache infolge von auflaufenden Zahlungsrückständen verlieren. Das Gesetz sieht die Einschränkung des Kündigungsrechts des Vermieters wegen Zahlungsrückstand vor. Der Vermieter kann ein Mietverhältnis nicht mehr allein aus dem Grund kündigen, dass der Mieter im Zeitraum vom 1. April 2020 bis 30. Juni 2020 trotz Fälligkeit der Miete keine Zahlung leistet, sofern die Nichtleistung auf den Auswirkungen der COVID-19-Pandemie beruht. Die Verpflichtung des Mieters zur Zahlung der Miete bleibt jedoch weiterhin bestehen. Im Nachfolgenden werden einige wichtige Fragestellungen beantwortet².

1. Für welche Arten von Mietverhältnissen gilt die Kündigungsbeschränkung?

Die Kündigungsbeschränkung gilt für alle Mietverhältnisse über Grundstücke, Wohnräume sowie Gewerberäume, und auch für Pachtverhältnisse.

2. Wie lange gilt die Kündigungsbeschränkung?

Zahlt der Mieter in der Zeit vom 1. April bis zum 30. Juni 2020 seine Miete nicht oder nicht vollständig, darf der Vermieter das Mietverhältnis aus diesem Grund nicht kündigen. Der Kündigungsausschluss gilt sowohl für die ordentliche als auch für die außerordentliche Kündigung. Kommt der Mieter seiner Mietzahlung nicht nach und sind beispielsweise zwei Monatsmieten offen (z.B. April und Mai), konnte der Vermieter nach der bisherigen Regelung das Mietverhältnis fristlos kündigen. Nach der neuen Regelung kann jedoch der Vermieter bis zum 30. September 2022 nicht wegen derartiger pandemiebedingter Mietrückstände, die aus dem Zeitraum 1. April 2020 bis 30. Juni 2020 resultieren, kündigen. Eine Kündigung wegen Mietschulden aus dem Zeitraum 1. April 2020 bis 30. Juni 2020 wäre daher frühestens am 1. Oktober 2022 durch den Vermieter möglich.

Ausdrücklich von der neuen Kündigungsbeschränkung nicht erfasst sind Zahlungsrückstände aus früheren Zeiträumen, d.h. vor April 2020. Hier ist der Vermieter weiterhin berechtigt, eine Kündigung auszusprechen. Ebenfalls unberührt von der Kündigungsbeschränkung bleiben Kündigungen aus sonstigen Gründen des Vermieters, z.B. wegen Eigenbedarf oder aufgrund Fehlverhaltens des Mieters gegenüber dem Vermieter.

¹ https://www.bmjv.de/SharedDocs/Gesetzgebungsverfahren/Dokumente/Bgbl_Corona-Pandemie.pdf;jsessionid=CED95AE1214E4B22CE802EB076CD6C8B.2_cid334?__blob=publicationFile&v=1 (Seite 573)

² Weiterführende Hinweise des BMJV unter

https://www.bmjv.de/DE/Themen/FokusThemen/Corona/Miete/032320_FAQ_Miete.pdf?__blob=publicationFile&v=2

3. Was passiert, wenn die Corona-Krise auch im Juli noch andauert?

Sollte sich herausstellen, dass der Zeitraum von April bis Juni 2020 nicht ausreicht, um die wirtschaftlichen Folgen der Krise für Mieter von Wohnräumen oder Gewerberäumen abzufedern, ist zu erwarten, dass dieser Zeitraum durch Rechtsverordnung zunächst um weitere drei Monate (durch alleinigen Beschluss des Bundestages) verlängert wird. Wir werden Sie hierüber rechtzeitig informieren.

4. Welche Nachweise müssen die Mieter erbringen, damit der Kündigungsausschluss gilt?

Das Gesetz sieht vor, dass der Zusammenhang zwischen der COVID-19-Pandemie und der Nichtleistung (Mietrückstand) glaubhaft zu machen ist. Der Mieter muss dem Vermieter mitteilen, wenn er infolge der COVID-19-Pandemie zeitweise keine Miete zahlen kann. Im Streitfall muss der Mieter dies glaubhaft machen. Zur Glaubhaftmachung kann er sich entsprechender Nachweise, z.B. einer Versicherung an Eides statt oder sonst geeigneter Mittel bedienen. Hierfür kommen z.B. Bescheinigungen über die Gewährung staatlicher Leistungen, Bescheinigungen des Arbeitgebers oder andere Nachweise über das Einkommen bzw. über den Verdienstaussfall in Frage.

5. Müssen Mieter ihre Miete zahlen?

Dies ist zu bejahen. Der Mieter bleibt weiterhin zur fristgerechten und vollständigen Zahlung der Miete verpflichtet. Dem Mieter steht kein Leistungsverweigerungsrecht zu. Zahlt der Mieter also seine monatliche Miete nicht oder nicht vollständig, kommt er mit der Mietzahlung in Verzug.

6. Kann die Miete gestundet werden?

Nur der Vermieter kann die Miete stunden. Eine Pflicht hierzu besteht nicht. Kann der Mieter seine Miete nicht zahlen und möchte keine Mietschulden anhäufen, sollte er mit dem Vermieter das Gespräch suchen und eine entsprechende Vereinbarung schließen. Bei Abfassung einer solchen Vereinbarung ist Vorsicht geboten und sollte fachlich begleitet werden. Gerade bei Kündigungsausschlüssen oder Befristungen ist dabei die gesetzliche Schriftform des § 550 BGB zu beachten.

7. Wie ist derzeit mit Umzügen bei Mieterwechsel umzugehen?

Entsprechend der aktuellen Ausgangsbeschränkung der Bayerischen Staatsregierung³ ist *„jeder ... angehalten, die Kontakte zu anderen Menschen außerhalb der Angehörigen des eigenen Hausstands auf ein absolutes Minimum zu reduzieren. Der Abschluss eines Mietvertrages und eine Wohnungsübergabe sind nicht explizit verboten. Wichtig ist zu überlegen, ob der*

³ <https://www.stmi.bayern.de/miniwebs/coronavirus/faq/index.php>
Meidert & Kollegen Rechtsanwälte Partnerschaft mbB, Sonderinfo Corona Mietrecht, Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie bei Mietverhältnissen, Stand 04. April, S. 2



MEIDERT & KOLLEGEN

Termin jetzt stattfinden muss oder auf einen späteren Zeitpunkt verschoben werden kann. Wenn nicht, ist bei einem Zusammentreffen, z.B. zwischen Mieter und Vermieter bei der Wohnungsübergabe auf den Mindestabstand von 1,5 m zu achten. Die bekannten Hygieneregeln (keine Hände schütteln, Hände waschen) sollten unbedingt eingehalten werden. Ein Umzugsunternehmen darf den Umzug durchführen, denn berufliche Tätigkeiten sind erlaubt. Keinesfalls sollten ‚Freunde und Familie‘ beim Umzug mit anpacken, sofern sie nicht Angehörige des eigenen Hausstands sind.“

8. Wie ist mit Handwerkerterminen/Mangelprüfung/Mangelbeseitigung umzugehen?

Der Handwerker darf während der Geltung der Ausgangsbeschränkung seiner Tätigkeit nachgehen. Zur Überprüfung, ob Mängel vorliegen, ist ebenfalls der Vermieter bei unaufschiebbaren Mängeln berechtigt, vor Ort den Mangel zu besichtigen. Es bietet sich hier jedoch in der jetzigen Zeit an, gleich mit der Mangelbesichtigung einen Handwerker zu beauftragen.

9. Können Mieter weiter eine Belegeinsicht für die Nebenkostenabrechnung verlangen?

Es spricht nichts dagegen, Mietern weiterhin Belegeinsicht zu gewähren. Dabei sind die Hygiene- und Abstandsregelungen sowie weitere Vorschriften zur Bekämpfung der Covid-19-Pandemie einzuhalten. Soweit möglich sollte die Belegeinsicht in einem geschlossenen Raum ermöglicht werden. Der Vermieter kann sich aber auch dafür entscheiden, Belegeinsicht in der Weise zu gewähren, dass er Kopien oder eine digitale Version zur Verfügung stellt. Letzteres ist aus unserer Sicht empfehlenswert. Wünscht der Mieter von sich aus, Kopien zugeleitet zu bekommen, wäre der Vermieter sogar berechtigt, Kosten für die Kopien zu verlangen.

Für ergänzende Fragen im Zusammenhang mit den rechtlichen Auswirkungen der Corona-Krise stehen wir selbstverständlich jederzeit zu Ihrer Verfügung. Bleiben Sie gesund!

Für mietrechtliche Fragen wenden Sie sich an:

RA **Bernhard Müller**, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht: mueller@meidert-kollegen.de

RA **Matthias Ritzmann**, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht: ritzmann@meidert-kollegen.de

Kanzlei Augsburg

Bergiusstr. 15
86199 Augsburg
Tel.: 0821/90630-0
Fax: 0821/90630-30
augsburg@meidert-kollegen.de
www.meidert-kollegen.de

Kanzlei München

Franziska-Bilek-Weg 9
80339 München
Tel.: 089/545878-0
Fax: 089/545878-11
muenchen@meidert-kollegen.de
www.meidert-kollegen.de

Kanzlei Kempten

Am Stadtpark 4
87435 Kempten
Tel.: 0831/960603-60
Fax: 0821/960603-69
kempten@meidert-kollegen.de
www.meidert-kollegen.de