

Hilfe für Wohn- und Gewerbemieter - Kündigungsausschluss für die Zeit der Corona-Krise beschlossen bis 30.06.2020

I. Neue Rechtslage bei Mietverhältnissen, Gewerbe- wie Wohnungsmietraum

Der Bundestag hat das „Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht“ verabschiedet. Mieterinnen und Mieter von Wohn- und Gewerberaum, die aufgrund der COVID-19-Pandemie im **Zeitraum von April bis Juni 2020** ihre **Miete** nicht oder nicht vollständig zahlen können, sind ab April 2020 bis Ende Juni 2020 vor der Kündigung ihrer Mietverträge wegen Zahlungsverzugs sicher. Die Mieterschaft ist vor dem Verlust ihrer Wohnungen und ihrer Gewerberäume zunächst geschützt. Kündigungen wegen Zahlungsverzuges, diesen Zeitraum betreffend, dürfen erst wieder nach dem 30.06.2020 ausgesprochen werden, dann aber nicht wegen Zahlungsverzuges mit der Miete im Zeitraum 01.04.-30.06.2020. Die Regelung gilt für Pachtverhältnisse entsprechend.

Wichtig ist: Die Zahlungspflicht entfällt jedoch nicht, sondern bleibt bestehen. Auch gerät der Mieter bei Nichtzahlung formal gesehen in Zahlungsverzug und es fallen Verzugszinsen an. Die Miete ist dem Mieter nicht erlassen, sondern er hat die Möglichkeit, diese in der Folgezeit (zusätzlich zu der regulären Miete, die am dem 01.07.2020 anfällt) gleichsam abzuführen, zzgl. angefallener Zinsen.

Es besteht Hoffnung, dass hier noch Nachbesserungen erfolgen und dann evtl. auch die Zinspflicht entfällt und der Zeitraum über den 30. Juni 2020 hinaus verlängert wird. Es wird sich in den nächsten Wochen zeigen, ob hier nachgebessert wird.

Das Gesetz verbietet nicht die Möglichkeit, Teilzahlungen vorzunehmen, daher ist es möglich, auch nur einen Teil zurück zu halten (der dann auch entsprechend nachgezahlt werden muss).

Die einbehaltene Miete ist nachzuführen bis spätestens zum 30.06.2022. Wie konkret die Nachzahlung auszusehen hat (welche Rate wann?), ist im Gesetz nicht geregelt.

Quelle: Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz; deutscher Mieterbund

Weitere Hinweise finden Sie auch unter:

https://www.bmju.de/DE/Themen/FokusThemen/Corona/Miete/Corona_Miete_node.html

II. Minderung wegen Mietmängeln?

Die neue Regelung hat nichts zu tun mit Mietmängeln wie ausgefallener Heizung, zugigen Fenstern etc. Diese Aspekte sind gleichsam nebenher zu beachten. Berechtigte Minderungen der Miete sind nicht zurück zu zahlen.

Mit der Neuregelung hat der Gesetzgeber auch entschieden, dass die Corona-Krise keinen Mietmangel darstellt, der zur Minderung berechtigen würde.

III.

Das Gesetz sieht nicht vor, den Vermieter zu informieren. Wir regen aber dringend an, dies zu unternehmen über den Einbehalt und Ideen, wie einbehaltene Miete zurück gezahlt werden soll.

1. Es wird daher empfohlen, den jeweiligen Vermieter im Vorfeld darüber zu informieren, wenn in Folge der Pandemie zeitweise (derzeit April bis Juni 2020) keine Mieten gezahlt werden können oder nur anteilig Mieten gezahlt werden.
2. Gleichzeitig sollte ein Vorschlag erfolgen, wie konkret die Nachzahlung erfolgen kann (monatlich, quartalsweise etc.).
3. Dies muss im Streitfall, der sich später entwickeln könnte, auch glaubhaft gemacht werden können. Denn das neue Gesetz soll Mietern nicht die Möglichkeit geben, sich unbenötigte Liquidität zu verschaffen, sondern nur solchen Mietern helfen, die finanzielle Einbußen erleiden, z.B. durch Kurzarbeit bei Wohnungsmietern, Umsatzrückgang bei Gewerberückgang etc. Daher müssen solche Bedingungen auch tatsächlich vorliegen. Diese sollte man im Schreiben an den Vermieter kurz darstellen und sich darauf einstellen, dass man die Einschränkungen in einem Prozess auch beweisen müsste.

Gerne stehen wir Ihnen zur Verfügung und beraten Sie, auch bei der Erstellung von Schreiben an Vermieter.

Gez. Rechtsanwältin Dominique Engelhardt, Rechtsanwalt Miles B. Bäßler

Für St-B-K- Steuerberatung & Rechtsberatung Krefeld PartGmbH,

30.03.2020