



23. März 2020
Seite 1 von 2

Fragen und Antworten: Schutz der Mieterinnen und Mieter in Zeiten der COVID-19-Pandemie

Entwurf eines Gesetzes zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht

1. Was wird zum Schutz von Mietern und Pächtern geregelt?

Das Recht der Vermieter, Miet- und Pachtverhältnissen über Räume oder über Grundstücke wegen Zahlungsrückständen zu kündigen, wird für einen begrenzten Zeitraum eingeschränkt. Die Einschränkung gilt nur für Fälle, in denen die Rückstände auf den Auswirkungen der SARS-CoV-2-Virus-Pandemie beruhen. Die Regelung ist auf den Zeitraum vom 1. April bis 30. Juni 2020 begrenzt.

Die Pflicht des Mieters oder Pächters zur fristgerechten Zahlung bleibt aber auch in dieser Zeit bestehen. Zahlungsrückstände aus dem Zeitraum 1. April bis 30. Juni 2020 berechtigen nur – für die Dauer von 24 Monaten – nicht zur Kündigung. Erst, wenn der Mieter oder Pächter die Zahlungsrückstände auch nach dem 30. Juni 2022 noch nicht beglichen hat, kann ihm wieder gekündigt werden.

Mit den Regelungen soll verhindert werden, dass infolge vorübergehender Einnahmeausfälle durch die SARS-CoV-2-Virus-Pandemie Wohnraummieter ihr Zuhause und Mieter oder Pächter gewerblicher Räume und von Grundstücken die Grundlage ihrer Erwerbstätigkeit verlieren.

2. 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, kann dieser Zeitraum durch Rechtsverordnung zunächst um weitere drei Monate und dann gegebenenfalls

auch noch ein weiteres Mal (dann aber nur unter Beteiligung des Bundestages) verlängert werden.

3. Ist ein Mieter damit vor Kündigungen während der Corona-Krise sicher?

Die Regelung erfasst nur die Kündigung wegen Zahlungsrückständen aus den Monaten April bis Juni 2020. Gibt es Zahlungsrückstände aus früheren Zeiträumen, die zur Kündigung berechtigten oder sonstige Kündigungsgründe des Vermieters (z. B. Eigenbedarf oder aufgrund Fehlverhaltens des Mieters gegenüber dem Vermieter) ist eine Kündigung weiterhin zulässig.

Auch soweit das Gesetz die Kündigung eines Mietverhältnisses ohne Gründe zulässt, bleibt auch diese Kündigungsmöglichkeit unberührt. Diese Möglichkeit besteht etwa im Fall unbefristeter Mietverhältnisse über Grundstücke und Gewerberäume (§ 580a Absätze 1 und 2 BGB).

4. Was muss ein Mieter tun, um sich während der COVID-19-Pandemie vor einer Kündigung zu schützen?

Ein Mieter sollte dem Vermieter mitteilen, wenn er infolge der COVID-19-Pandemie zeitweise keine Miete zahlen kann. Er muss dies im Streitfall dem Vermieter auch glaubhaft machen. Zur Glaubhaftmachung kann er sich entsprechender Nachweise, einer Versicherung an Eides Statt oder sonst geeigneter Mittel bedienen. Hierfür kommen in Frage: Der Nachweis der Antragstellung beziehungsweise die Bescheinigung über die Gewährung staatlicher Leistungen, Bescheinigungen des Arbeitsgebers oder andere Nachweise über das Einkommen beziehungsweise über den Verdienstaussfall.

Mieter oder Pächter von Gewerbeimmobilien können dies auch dadurch glaubhaft machen, indem sie die behördliche Verfügung vorlegen, mit denen ihnen der Betrieb untersagt oder erheblich eingeschränkt wird. Dies betrifft derzeit etwa Gaststätten oder Hotels, deren Betrieb zumindest für touristische Zwecke in vielen Bundesländern untersagt ist.

5. Was ist mit den Mietzahlungen, die ein Mieter derzeit nicht leisten kann?

Mieter bleiben zur fristgerechten Zahlung verpflichtet, auch wenn sie im Krisenzeitraum nicht über die finanziellen Mittel dafür verfügen sollten. Dies hat zur Folge, dass Mieter bei nicht fristgerechter Leistung in Verzug geraten und Verzugszinsen fällig werden können. Sie haben aber bis zum 30. Juni 2022 Zeit, die Mietschulden zu begleichen. Schaffen sie dies nicht, kann eine Kündigung wegen Zahlungsrückstands auch auf ausgebliebene Zahlungen aus dieser Zeit erfolgen.

6. Wird das Problem nicht nur von den Mietern auf die Vermieter verlagert?

Das greift zu kurz. Mietern, die von der Corona-Krise stark betroffen werden, wird eine Verschnaufpause gewährt, wenn sie vorübergehend ihre Mieten nicht fristgerecht bezahlen können. Angesichts der enormen Herausforderungen, vor die uns das COVID-19 Virus als Gesellschaft stellt, geht es hierbei um einen Akt gebotener Solidarität. Es geht darum, die Lasten fair zu verteilen. Mieter sollen nicht aufgrund der temporären Einschränkungen des öffentlichen Lebens und daraus resultierender Einkommenseinbußen ihr Zuhause verlieren. Es geht darum, aus der Corona-Krise keine „Krise der Wohnungslosigkeit“ zu machen. Das Problem wird nicht verlagert, denn Mieter müssen die Mieten ja bezahlen – aber sie haben dafür etwas mehr Zeit, ohne den Verlust der Wohnung fürchten zu müssen.

7. Gilt die Regelung zu Darlehensverträgen auch für Vermieter?

Ja, die Regelung zu Darlehensverträgen gilt auch für Vermieter, solange sie nicht als Unternehmer, sondern als Verbraucher tätig werden. Das ist der Fall, wenn die Vermietung vom Umfang her nicht als gewerbliche Tätigkeit, sondern noch als private Vermögensverwaltung einzuordnen ist.

Die Abgrenzung von gewerblicher Tätigkeit und privater Vermögensverwaltung ist eine Frage des Einzelfalls. Wo konkret die Grenze verläuft, kann nicht pauschal angegeben werden.

Das ausschlaggebende Kriterium für die Abgrenzung ist der Umfang der mit der Vermietung verbundenen Geschäfte. Erfordert die Verwaltung und Vermietung der Immobilien einen planmäßigen Geschäftsbetrieb, wie etwa die Unterhaltung eines eigenen Büros oder einer Organisation für die Verwaltung und Vermietung des finanzierten Objekts, so liegt in der Regel eine gewerbliche Betätigung vor.

Die Rechtsprechung nimmt etwa eine gewerbliche Tätigkeit an, wo eine Vielzahl von Wohnungen vermietet bzw. verpachtet wurden und dies einen entsprechenden organisatorischen Aufwand erforderte.

8. Müssen Mieter die Miete mit Zinsen zurückzahlen?

Das kommt auf den Einzelfall an – aber grundsätzlich ja. Denn die Mieten bleiben weiter regulär fällig. Beahlt ein Mieter die fällige Miete nicht fristgerecht, dann kommt er grundsätzlich in Verzug. Der Vermieter kann dann – bis der Betrag beglichen ist – hierfür Verzugszinsen verlangen. Diese belaufen sich derzeit auf ca. 4 %.