

Mietverhältnisse in Zeiten der Corona-Pandemie

Häufig gestellte Fragen (Stand: 23.3.2020)

Hinweis: Alle hier zusammengestellten Informationen/Texte/Muster haben wir mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt. Sie geben den obigen Stand wieder. Gleichwohl können wir im Hinblick auf die COVID-19-bedingt rechtlich völlig neue Situation, die ohne Beispiel ist, für Richtigkeit, Vollständigkeit und die Anwendbarkeit im jeweiligen Einzelfall sowie hinsichtlich etwaiger, auch kurzfristiger Änderungen von Gesetzen, Vorschriften und Rechtsprechung keine Haftung übernehmen. Dieser Haftungsausschluss gilt nicht im Falle von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit. Wir empfehlen unseren Mitgliedern, sich ggf. im jeweiligen Einzelfall durch unsere fachkundigen Rechtsberater (Rechtsanwälte und Vertrauensanwälte) beraten zu lassen .

1. Zahlung der Miete und Kündigung wegen Zahlungsverzuges

Der Mieter bleibt grundsätzlich zur Zahlung der Miete auch während der Corona-Pandemie verpflichtet. Das Mietobjekt (Wohnung/Gewerbe/Geschäft) selbst bleibt auch dann mangelfrei, selbst wenn der Mieter in dem gemieteten Objekt sein Gewerbe aufgrund der behördlichen Verbote nicht ausüben darf, so dass eine Mietminderung ausgeschlossen ist. Das sog. "Verwendungsrisiko" und das "Beschaffungsrisiko" (Woher bekommt der Mieter das Geld, um die Miete zahlen zu können?) obliegen grundsätzlich dem Mieter.

Macht der Mieter glaubhaft, dass die Nichtzahlung der Miete COVID-19-bedingt ist, soll nach einem Gesetzesentwurf vom 23.3.2020 eine Kündigung wegen Zahlungsverzuges in der Zeit vom 1. April bis 30. Juni 2020 ausgeschlossen sein. "Glaubhaftmachen" bedeutet bspw., dass der Mieter Nachweise vorlegt, dass er sich aktiv um staatliche Leistungen (Wohngeld, Kosten der Unterkunft) bemüht.

2. Erlass oder Stundung der Miete; Ratenzahlung

Der Vermieter kann natürlich - etwa als Zeichen gesellschaftlicher Solidarität - seinem Mieter die Miete erlassen, d. h. auf die Zahlung einer oder mehreren Mieten ganz oder teilweise verzichten. Denkbar ist, dass ggf. differenziert wird zwischen der Nettokaltmiete und den Betriebskostenvorauszahlungen/-pauschalen, da die Betriebskosten auch beim Vermieter weiterlaufen und er seinen eigenen Verpflichtungen ebenfalls weiterhin nachkommen muss.

Alternativ kommt eine Stundung in Betracht, d. h. das (zinslose) Hinausschieben der Fälligkeit einer oder mehreren Monatsmieten, um den Mieter vor einer wirtschaftlichen Überforderung zu schützen, wenn bspw. sein Einkommen vorübergehend "weggebrochen" ist. Hierzu hat Haus & Grund Bonn/Rhein-Sieg bereits ein **Muster** entworfen, das auch nachfolgend als Anlage beigefügt ist (S. 4).

Schließlich könnte über eine oder mehrere Monatsmieten eine Ratenzahlung vereinbart werden; auch gestundete Mieten könnten später ggf. in Raten nachgezahlt werden. Zu bedenken ist, dass der Mieter dann neben den gestundeten Mieten bzw. den Raten auch die laufenden Mieten wieder zahlen muss, so dass es in manchen Fällen zu Zahlungsschwierigkeiten kommt, die durch eine angemessene Ratenzahlung gemildert werden können.



In **befristeten Mietverhältnissen** (insb. Gewerbemietverhältnisse sind regelmäßig auf bestimmte Zeit geschlossen, aber - seltener - auch Wohnraummietverhältnisse) sollte darauf geachtet werden, dass eine vorübergehende Reduzierung der Miete wegen § 550 BGB (Schriftform) **schriftlich vereinbart** werden muss! Dazu muss eine Vereinbarung mit Rückbezug zum ursprünglichen Mieten geschlossen werden (z. B.: "Vereinbarung zwischen [Vermieter] und [Mieter] zum Mietvertrag vom [Datum] über die Wohnung/die Gewerbeeinheit [Adresse, Lage]: Die Parteien vereinbaren, dass die Nettokaltmiete für die Zeit von April 2020 bis einschließlich Mai 2020 auf ... € herabgesetzt wird. Ab Juni 2020 ist wieder die volle Nettokaltmiete zu zahlen. Die Höhe der Betriebskostenvorauszahlungen bleibt für die gesamte Dauer unverändert. [Unterschriften von Vermieter und Mieter]").)

3. Reparaturen und Mängel der Mietwohnung

Meldet der Mieter beispielsweise eine Störung oder einen Mangel in der Mietwohnung, der den Mieter zur Mietminderung berechtigen würde, ist der Vermieter gehalten diesen Mangel zu beseitigen. Wenn es hierzu erforderlich ist, die Mietwohnung/den Mangel zu besichtigen, um dann die notwendigen Maßnahmen festzulegen, liegt regelmäßig ein triftiger Grund vor und darf der Vermieter trotz der Kontaktbeschränkung die Mietwohnung aufsuchen. Dies gilt jedenfalls bei erheblichen Mängeln wie Heizungsausfall, Feuchtigkeit und Schimmel und ähnliches.

4. Ende des Mietverhältnisses

Endet während der Zeit der Kontaktbeschränkung das Mietverhältnis und muss der Mieter die Mieträumlichkeiten an den Vermieter herausgeben, kann dies ein triftiger Grund sein, wenn der persönliche Kontakt zwischen Mieter und Vermieter beispielsweise für die Schlüsselrückgabe oder die gemeinsame Feststellung von Zählerständen anders nicht vermieden werden kann. Denkbar ist hier, dass der Mieter die Schlüssel ohne persönlichen Kontakt in den Briefkasten des Vermieters einwirft oder aber Zählerstände mit dem Handy fotografiert und per Mail ausgetauscht werden. Eine gemeinsame Begehung der Mieträumlichkeiten oder die Anfertigung eines Übergabeprotokolls ist von Gesetzes wegen aus Sicht des Vermieters nicht unbedingt erforderlich und sollte deshalb derzeit vermieden werden.

Die Verpflichtung des Mieters die Mieträumlichkeiten zu räumen, ist ebenfalls regelmäßig als triftiger Grund für eine Ausnahme vom Kontaktverbot anzusehen. Im Regelfall wird sich der Mieter nicht darauf berufen können, an der Räumung der Wohnung wegen der Kontaktbeschränkung gehindert zu sein.

5. Neuvermietung

Ähnliches gilt im Falle der Neuvermietung. Das Aufsuchen der Mietwohnung, um sie einen Mietinteressenten zu zeigen, stellt dann einen triftigen Grund dar, wenn der Mietinteressenten ein grundsätzliches Anmietinteresse bekundet hat. Umgekehrt stellt dies dann auch für den Mietinteressenten einen triftigen Grund dar. Auch hier gilt, dass vermeidbare Kontakte nicht stattfinden sollen. So kann beispielsweise durch die Übersendung aussagekräftiger Fotos der zu vermietenden Wohnung vorab per Mail auch ohne persönlichen Kontakt geklärt werden, ob überhaupt ein Anmietungsinteresse besteht.

6. Mieterwechsel und Umzug

Problematisch sind derzeit auch die Fälle, in denen ein Mieter trotz Beendigung des Mietverhältnisses nicht ausziehen *kann*, etwa weil er COVID-19-bedingt kein Umzugsunternehmen findet, er sich selbst in Quarantäne befindet oder gar erkrankt ist oder eine behördliche Ausgangssperre besteht. In diesen Fällen dürfte nur eine pragmatische Lösung zwischen den Beteiligten in Betracht kommen. Der bisherige Mieter, der ausziehen will, aber "faktisch" nicht kann, bleibt zur Zahlung einer Nutzungsentschädigung in Höhe der bisherigen Miete verpflichtet, so dass der Vermieter keinen wirtschaftlichen Schaden erleidet. Der neue Mieter müsste sich dann gedulden; Schadenersatzansprüche des neuen Mieters gegen den Vermieter dürften in dieser Situation am mangelnden Verschulden des Vermieters scheitern. Der einzugswillige Mieter sollte ggf. pragmatisch mit seinem bisherigen Vermieter eine Regelung treffen, dass er bis zum Ende der Ausgangssperre in seiner alten Wohnung bleiben kann. Anders lässt sich die Situation aktuell kaum lösen.

Beim Umzug stellt sich auch die Frage, wer den Umzug durchführt:

Ist es ein Speditionsunternehmen mit einem entsprechenden Passierschein, sollte es insoweit keine Probleme mit der Zulässigkeit und Durchführung des Umzugs geben - sofern es keine Verbote gibt oder das beauftragte Unternehmen die Arbeit eingestellt hat.

Ob dies auch für den privat organisierten Umzug gilt, kann man unterschiedlich beurteilen. Der Mieter muss zur Einhaltung seiner vertraglichen Pflichten umziehen (weil sein bisheriges Mietverhältnis endet bzw. er ein neues aufnimmt), aber man kann durchaus in Zweifel ziehen, dass dies einen Dringlichkeitsgrund darstellt. Immerhin hat er akut eine Wohnung, die er (weiter) nutzen kann.

Für den Vermieter wird der Ein- bzw. Auszug seines Mieters ebenfalls grundsätzlich keinen Fall der Dringlichkeit darstellen.

Hier besteht eine bislang eine Unsicherheit. Letztlich wird es davon abhängig sein, wie seitens der Behörden mit solchen Fällen umgegangen wird.

7. Instandsetzung und Sanierung von Mietwohnungen

Instandsetzungs- oder Sanierungsmaßnahmen sollten nur dann ausgeführt werden, wenn sie unaufschiebbar oder dringend sind. Auf dem Weg zur Wohnung des Mieters sollte der Vermieter sicherheitshalber den entsprechenden Schriftverkehr mit dem Mieter parat halten, etwa die E-Mail, in dem ein Schaden in der Mietwohnung angezeigt wurde, das Kündigungsschreiben oder die Vereinbarung des Besichtigungstermins, um diese Unterlagen bei einer behördlichen Kontrolle vorlegen zu können. In Zeiten des Smartphones dürfte es ggf. auch ausreichend sein, im Falle einer Kontrolle den entsprechenden E-Mail-Verkehr auf dem Smartphone präsentieren zu können.

8. Besichtigungen mit Mietinteressenten oder Maklern/Kaufinteressenten

Wenngleich der Makler als Dienstleister u. U. noch sein Büro verlassen und sich eine leerstehende Wohnung ansehen darf, wird man dies für Termine mit dem Vermieter und/oder Miet- oder Kaufinteressenten verneinen müssen. Auch der Vermieter darf dann solche Termine nicht mehr durchführen. Es liegt hier insbesondere kein Fall der Dringlichkeit vor.



Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.
Haus & Grund Bonn/Rhein-Sieg

Weitere Informationen erhalten Sie bei uns:



Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Haus & Grund Bonn/Rhein-Sieg

Hauptgeschäftsstelle: Oxfordstr. 2, 53111 Bonn

Tel.: 0228/96 92 670

Fax: 0228/96 92 699

E-Mail: bonn@hug-bonn.de

Web: www.haus-und-grund-bonn.de



Muster: Stundungsvereinbarung

zwischen

[Name, Adresse¹]

- im Folgenden "Vermieter" genannt, auch wenn es sich um mehrere Personen handelt -

und

[Name/n, Adresse²]

- im Folgenden "Mieter" genannt, auch wenn es sich um mehrere Personen handelt -.

Zwischen Vermieter und Mieter besteht aufgrund des Mietvertrages vom [Datum³] ein Geschäftsraum-/Wohnraummietverhältnis⁴ über die Wohnung [Anschrift, Lage im Haus⁵]. Aufgrund der aktuellen "Corona"-Pandemie vereinbaren Vermieter und Mieter eine **Stundung** der [Nettokalt-/Gesamt-⁶]Miete für den Monat April 2020 [bzw. weitere/andere Zeiträume⁷].

"Stundung" bedeutet das zinslose Hinausschieben der Fälligkeit, d. h. der Mieter darf die geschuldete Miete später zahlen, ohne dass er mit der Zahlung der Miete in Verzug gerät. Vermieter und Mieter sind sich insoweit einig, dass die Miete für den/die vorgenannte/n Zeitraum/Zeiträume bis spätestens zum 31.12.2020 [bzw. anderes Datum⁸] gezahlt werden darf. Der Mieter wird darauf hingewiesen, dass für den Zeitraum der Stundung die Verjährung des Anspruchs des Vermieters auf Zahlung der Miete gehemmt ist (§ 205 BGB).

Dem Vermieter ist der Widerruf der Stundung bei wesentlicher Verschlechterung der eigenen wirtschaftlichen Verhältnisse gestattet. Die Stundung steht ferner unter der auflösenden Bedingung (§ 158 BGB), wonach die die Fälligkeit der gestundeten Miete/n vor Ende des vereinbarten Zeitraums eintritt, sollte der Mieter wieder über ausreichende finanzielle Mittel verfügen.

Bonn, den [Datum⁹]

[Unterschrift (alle!) Vermieter¹⁰]

[Unterschrift (alle!) Mieter]

¹ Name/n und Adresse des bzw. der Vermieter/s eintragen

² Name/n und Adresse des bzw. der Mieter/s eintragen

³ Datum des Abschlusses des Mietvertrages einfügen

⁴ Zutreffenden Vertragszweck auswählen (Wohnen = Wohnraummietverhältnis; alles andere: Geschäftsraummietverhältnis)

⁵ Mietobjekt eintragen mit postalischer Adresse und Lage im Haus (z. B. "2. OG links")

⁶ Es ist zu überlegen, ob die gesamte Miete inkl. Betriebs- und Heizkostenvorauszahlungen bzw. -pauschalen oder nur die Nettokaltmiete (ohne Betriebskosten) gestundet wird. Die Betriebskosten fallen ja für den Vermieter als eigene laufende Kosten auch weiterhin an und werden vom Mieter weiterhin verbraucht bzw. in Anspruch genommen. Je in Abhängigkeit der eigenen Liquidität des Vermieters könnte daher auch "nur" die Stundung der Nettokaltmiete vereinbart werden.

⁷ Naheliegender ist zunächst eine Stundung für die Miete April und ggf. Mai 2020. Die Mieten weiterer Zeiträume könnte bei Bedarf auch in einer weiteren Vereinbarung gestundet werden. Auch hier gilt, dass die eigene Liquidität der Vermieter ebenfalls zu berücksichtigen ist.

⁸ Der Zeitraum sollte ggf. nicht zu kurz gewählt werden, um die Mieter wirtschaftlich nicht zu überfordern. Die Mieter müssen die gestundeten Mieten später neben der dann zu zahlenden Miete zusätzlich zahlen; ggf. könnte auch eine Ratenzahlung der gestundeten Mieten vereinbart werden.

⁹ Datum dieser Vereinbarung eintragen

¹⁰ Diese Vereinbarung ist von allen Personen, die nach dem Mietvertrag am Mietverhältnis als Vermieter und Mieter beteiligt sind, zu unterschreiben. Sie kann ggf. zweifach ausgefertigt werden, so dass Vermieter und Mieter jeweils ein Original für ihre Unterlagen behalten.