

Mieterschutz in der Coronakrise: Die neuen Regeln für Mieter und Vermieter. Warum Mieter jetzt handeln müssen!

Nach der zum 01.04.2020 in Kraft tretenden Regelung zum Mieterschutz in der Corona-Krise (COVID-19-Pandemie) ist geregelt, dass der Vermieter ein Mietverhältnis über Grundstücke oder über Räume nicht allein aus dem Grund kündigen kann, dass der Mieter im Zeitraum vom 01.04.2020 bis 30.06.2020 trotz Fälligkeit die Miete nicht leistet, sofern die Nichtleistung auf den Auswirkungen der COVID-19-Pandemie beruht.

Mietschulden, die in diesem Zeitraum entstehen und auf den Auswirkungen der Coronavirus-Pandemie beruhen, sollen also nicht zur Beendigung des Mietvertrages und damit zum Verlust der Wohnung oder Gewerberäume führen. Gleiches gilt für Pachtverhältnisse (z.B. Gastronomiebetriebe).

Damit sind aber nicht automatisch ein Kündigungsverbot oder ein automatischer Kündigungsschutz verbunden!

Mieter müssen jetzt handeln! Der Glaube, der Vermieter darf nicht kündigen, ist schlicht falsch!

Denn der Zusammenhang zwischen der COVID-19-Pandemie und der Nichtleistung der Miete ist glaubhaft zu machen und zwar vom Mieter!

Diesen Zusammenhang muss der Mieter also „überwiegend wahrscheinlich machen“. Dafür kann er sich aller Beweismittel bedienen, auch einer Versicherung an Eides statt (§ 294 ZPO).

Allerdings muss ausdrücklich davor gewarnt werden, sich mit einer schlichten Eidesstattlichen Versicherung zu begnügen beispielsweise mit dem Inhalt: „Ich konnte die Miete wegen Corona nicht zahlen“.

Denn nach der Gesetzesbegründung sind geeignete Mittel z.B. Nachweise über die die Beantragung der nun ebenfalls beschlossenen staatlichen Hilfeleistungen, den Bezug solcher Hilfeleistungen, Bescheinigungen des Arbeitgebers und insbesondere sonstige Nachweise über Einkommen und Verdienstausschlag. Im Regelfall dürfte also auch die Vorlage von Kontoauszügen und ähnlicher Einkommens- und Vermögensnachweise zu verlangen sein.

Denn wer beispielsweise jetzt keine regelmäßigen Einkünfte mehr hat, jedoch Geld „auf der hohen Kante“ wird den geforderten Nachweis nicht führen können. Wer z.B. solche Vermögenswerte nicht angibt, verliert unter Umständen also nicht nur seine Wohnung oder seine Geschäftsräume, sondern kann sich auch strafbar machen. Auch fahrlässig falsche eidesstattliche Versicherungen sind grundsätzlich strafbar (§§ 156, 161 StGB).

Die **Handlungsempfehlung an alle betroffenen Mieter** lautet daher:

- Unverzüglich Belege und Nachweise über die eigene Einkommens – und Vermögenssituation sammeln und ordnen
- Unverzüglich Anträge auf staatliche Hilfeleistungen stellen (Wohngeld, Grundsicherung, Hartz IV, staatliche Soforthilfen wie beispielsweise „Corona-Soforthilfe für Kleinstunternehmen und Soloselbstständige“).

- Diese Dokumente müssen Sie unbedingt verfügbar haben (kopieren, abspeichern).

Beantragen Sie z.B. solche Leistungen erst, nachdem Sie die Mieten für die Monate April 2020 und Mai 2020 nicht gezahlt haben, wird Ihnen der Nachweis des sogenannten Zusammenhangs zwischen der Nichtleistung der Mieten und der Corona-Epidemie mit größter Wahrscheinlichkeit nicht gelingen.

Umgekehrt gilt also für Vermieter als Handlungsempfehlung: Zahlt Ihr Mieter nicht, ohne sich auf „Corona“ zu berufen und rechtfertigt der Rückstand eine Kündigung, dann sollten Sie auch kündigen!

Der Text der gesetzlichen Regelung lautet (Stand 25.03.2020) nach Art. 5 des „Gesetzes zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz-, und Strafverfahrensrecht“, dort Änderung des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche wie folgt:

„§ 2

Beschränkung der Kündigung von Miet- und Pachtverhältnissen

(1) Der Vermieter kann ein Pachtverhältnis über Grundstücke oder über Räume nicht allein aus dem Grund kündigen, dass der Mieter im Zeitraum vom 1. April 2020 bis 30. Juni 2020 trotz Fälligkeit die Miete nicht leistet, sofern die Nichtleistung auf den Auswirkungen der COVID-19-Pandemie beruht. Der Zusammenhang zwischen COVID-19-Pandemie und Nichtleistung ist glaubhaft zu machen. Sonstige Kündigungsrechte bleiben unberührt.

(2) Von Absatz 1 kann nicht zum Nachteil des Mieters abgewichen werden.

(3) Die Absätze 1 und 2 sind auf Pachtverhältnisse entsprechend anzuwenden.

(4) Die Absätze 1 bis 3 sind nur bis zum 30. Juni 2022 anzuwenden.“

Gerne stehe ich Ihnen als Mieter oder Vermieter zur weiteren Beratung und Vertretung zur Verfügung.