

Kündigungsausschluss bei Mietrückständen aufgrund COVID-19-Pandemie - Was gilt es jetzt zu wissen? Was ist jetzt zu tun?

Was regelt das Gesetz?

Das Gesetz sieht vor, dass der Vermieter ein Mietverhältnis nicht allein aus dem Grund kündigen kann, weil 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 SARS-CoV-2-Virus-Pandemie beruht.

Wird der Mieter generell von der Pflicht zur Zahlung der Miete befreit?

Nein.

Erstens: Die Regelung betrifft nur die Kündigung!

Zweitens: Der Kündigungsausschluss gilt nur für Fälle, in denen die Mietrückstände auf den Auswirkungen der SARS-CoV-2-Virus-Pandemie beruhen.

Drittens: Ausgeschlossen wird nur die Kündigung. Mieter bleiben zur fristgerechten Zahlung verpflichtet. 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, ohne eine Kündigung befürchten zu müssen.

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

Darf ein Mieter einfach so die Mietzahlung einstellen?

Nein.

Er darf es nur dann, wenn er die Miete oder einen Teil seiner Miete aufgrund von Einkommensverlusten, die auf die COVID-19 Pandemie zurückzuführen sind, nicht zahlen kann.

Darf ein Mieter den Zusammenhang zwischen Einkommensverlust und COVID-19 Pandemie einfach behaupten?

Nein.

Der Zusammenhang zwischen COVID-19-Pandemie und Nichtleistung ist vom Mieter glaubhaft zu machen.

Wie soll der Mieter den Zusammenhang glaubhaft machen?

Zur Glaubhaftmachung kann sich der Mieter entsprechender Nachweise, einer Versicherung an Eides statt oder sonst geeigneter Mittel bedienen. Hierfür kommen in Frage:

- Nachweis der Antragstellung beziehungsweise die Bescheinigung über die Gewährung staatlicher Leistungen
- Bescheinigungen des Arbeitgebers
- andere Nachweise über das Einkommen beziehungsweise über den Verdienstaussfall.

Das Gesetz schreibt hier keine Priorität vor.

Am besten geeignet sind Nachweise, aus denen sich der auf die Pandemie zurückzuführende Netto-Einkommensverlust ergibt (Nettoeinkommen vorher-nachher).

Eine Versicherung an Eides statt ist nicht zwingend, sondern nur eine Option.

Kann der Mieter die Miete komplett aussetzen, auch wenn er einen Teil der Miete zahlen könnte.

Der Mieter sollte nur im Rahmen seiner Leistungsfähigkeit zahlen.

Dies kann auch bedeuten, dass er das, was er kann, auch zahlen muss.

Müssen die Mieter ggf. auch ihre Ersparnisse einsetzen, um die Nichtleistung der Miete soweit wie möglich zu vermeiden?

Ja, davon gehen wir grundsätzlich aus.

Vgl. auch Aussagen des Berliner Mietervereins

<https://www.rbb24.de/wirtschaft/thema/2020/coronavirus/beitraege/berlin-corona-vermieter-mieter-ausnahmeregelungen.html>

Aber wir werden hier mit Augenmaß handeln und einen Freibetrag des vierfachen monatlichen Bruttoeinkommens ansetzen. Alles was der Rente dient, ist ausgenommen.

Müssen (Ehe-)Partner untereinander den Einkommensverlust des anderen ausgleichen, um die Nichtleistung der Miete soweit wie möglich zu vermeiden?

Ja, soweit sie beide Mietvertragsparteien sind und als Gesamtschuldner haften. Das "Glaubhaftmachen" trifft dann auch beide Vertragspartner.

Vgl. auch Aussagen des Berliner Mietervereins

<https://www.rbb24.de/wirtschaft/thema/2020/coronavirus/beitraege/berlin-corona-vermieter-mieter-ausnahmeregelungen.html>