

Mietrecht – Gesetzliche Regelungen wegen der COVID-19 Pandemie / Corona-Virus

Der Gesetzgeber hat Änderungen im Mietrecht beschlossen, die ab dem 01.04.2020 für Wohnraummietverhältnisse und Gewerberaummietverhältnisse gelten. Folgende Informationen dazu:

Pflicht zur Mietzahlung besteht unverändert – keine gesetzliche Stundung!

- Die Pflicht zur vertraglich vereinbarten Mietzahlung besteht unverändert.
- Die Miete ist nicht gesetzlich gestundet. Stundungen müssen vereinbart werden.
- Bei Verzug sind vom Mieter die gesetzlichen (oder vertraglich vereinbarten) Verzugszinsen zu leisten (gesetzlich: 4,12% p.a. bei Wohnraum und 8,12% p.a. bei Gewerberaum).

Kündigungsausschluss bis 01.07.2022

- Das Recht des Vermieters, das Mietverhältnis außerordentlich und/oder ordentlich zu kündigen, wenn Mietzahlungen für die Monate April 2020, Mai 2020 und Juni 2020 nicht geleistet werden, ist ausgeschlossen.
- Vor dem 01.07.2022 ist der Vermieter nicht berechtigt, wegen dieser offenen Mietzahlungen zu kündigen.
- Voraussetzung für den Kündigungsausschluss bis 01.07.2022 ist,
 - dass die Nichtleistung auf die COVID-19 Pandemie zurückzuführen ist,
 - was der Mieter glaubhaft machen muss.
- Glaubhaftmachen bedeutet: Der Mieter muss Tatsachen darlegen, aus denen sich eine überwiegende Wahrscheinlichkeit dafür ergibt, dass seine Nichtleistung auf der COVID-19 Pandemie beruht, wie z.B. Inanspruchnahme staatlicher Leistungen, Kurzarbeit. Auch eine Versicherung an Eides Statt des Mieters ist dafür möglich.

Gemäß der Gesetzgebung können gewerbliche Mieter

„...regelmäßig mit dem Hinweis..., dass der Betrieb ihres Unternehmens im Rahmen der Bekämpfung des SARS-CoV-2-Virus durch Rechtsverordnung oder behördliche Verfügung untersagt oder erheblich eingeschränkt worden ist..“

diese Glaubhaftmachung erbringen.

- Kündigungen aus anderen Gründen, z.B. wegen offener Mietzahlungen für den Monat März 2020 oder wegen anderweitiger Pflichtverletzungen aus dem Mietverhältnis, sind nach wie vor möglich.
- Der Zeitraum der Kündigungssperre kann auf die Mietzahlungen für Juli, August und September 2020 vom Gesetzgeber ausgedehnt werden (dann wäre erst ab dem 01.10.2022 eine Kündigung möglich) und darüber hinaus bis April 2021, wenn und soweit es die COVID-19 Pandemie erfordert.

Gerne stehen wir Ihnen in Zusammenhang mit allen Fragen rund um das Mietrecht, insbesondere zu den Folgen der gesetzlichen Änderungen, zur Verfügung.

Wir beraten seit vielen Jahren Vermieter und Mieter und kennen die Interessen und Belange der Mietparteien, insbesondere auch außerhalb der rechtlichen Regelungen.

Sie erreichen uns wie folgt:

Oliver Stern
Rechtsanwalt

STERN SEUFERT & Partner mbB Rechtsanwälte

Widenmayerstraße 31
80538 München
Tel. +49 89 20 80 40 50
Fax +49 89 20 80 40 5-99

stern@sternseufert.de | www.sternseufert.de