



Häufige Fragen zu Corona und Miete: Unsere FAQ

Die Coronakrise ist eine Ausnahmesituation für die Bundesrepublik. Für einige Mieter kommen zu den gesundheitlichen Sorgen nun die Ängste dazu, ihre Wohnung zu verlieren. Am Montag hat das Bundeskabinett ein Hilfspaket auf den Weg gebracht, das am heutigen Mittwoch durch den Bundestag und am Freitag durch den Bundesrat gehen soll. Das Paket soll Mieter vor dem Verlust ihrer Wohnung bei Zahlungsrückständen bewahren. Ihnen darf in der Krise wegen Mietschulden nicht gekündigt werden. Gelten soll dies für Mietschulden aus dem Zeitraum vom 1. April bis Ende Juni 2020. Der Mieter soll die ausgefallene Miete bis Ende Juni 2022 nachzahlen dürfen. „Eine richtige Entscheidung. In der derzeitigen Situation muss unbedingt vermieden werden, dass Menschen ihr Dach über dem Kopf verlieren“, sagt Volker Rastätter, Geschäftsführer des DMB Mieterverein München. „Zusätzlich wäre es nötig, einen Sicher-Wohnen-Fonds einzurichten, der Mietern und auch Vermietern hilft. Ein solcher Fonds könnte beispielsweise einspringen, wenn Mieter die Miete auch nach Ende Juni 2022 nicht nachbezahlen können.“

In Bezug auf Corona und Miete stellen sich neben der Frage von ausbleibenden Mietzahlungen derzeit viele weitere juristische Fragen. Viele davon haben sich bisher so nicht gestellt. Beispielsweise die Frage, ob Mieter derzeit Wohnungsbesichtigungen zulassen müssen, wenn ihre Wohnung verkauft wird. Oder ob ein geplanter Umzug derzeit durchgeführt werden darf. Wir haben hier unsere juristische Einschätzungen zu häufig gestellten Fragen in Zusammenhang mit Corona und Miete zusammengefasst. Eine endgültige Klärung einiger dieser Fragen werden nur Gerichte herbeiführen können. Wir als Mieterverein München plädieren dafür dass Mieter und Vermieter in diesen Zeiten zusammenstehen. Und bei Problemen gemeinsam versuchen, Lösungen zu finden.

Was passiert, wenn Menschen aufgrund der Coronakrise ein großer Teil ihres Einkommens wegfällt und sie die Miete nicht mehr bezahlen können. Darf der Vermieter dann kündigen?

Bislang gibt es dazu noch keine neuen Regeln, es soll jedoch noch diesen Mittwoch ein Gesetz des Bundeskabinetts durch den Bundestag und am Freitag durch den Bundesrat. Es ist geplant, dass in der Corona-Krise Mietern (auch Gewebemietern) wegen Mietschulden nicht gekündigt werden darf. Gelten soll dies für Mietschulden aus dem Zeitraum vom 1. April bis Ende Juni 2020. Der Mieter soll die Möglichkeit bekommen, die ausgefallene Miete bis Ende Juni 2022 nachzuzahlen. Er muss jedoch etwa durch eine Bescheinigung des Arbeitsgebers glaubhaft machen, dass die Zahlungsunfähigkeit auf der Corona-Krise beruht.

Rein rechtlich gesehen ist es bisher in der Regel so, dass Vermieter Mietern das Mietverhältnis nach zwei ausstehenden Monatsmieten außerordentlich fristlos kündigen können. Wir appellieren an Mieter, sich sehr schnell mit ihrem Vermieter in Verbindung zu setzen, wenn sie ihren Mietzahlungen aktuell nicht wie gewohnt nachkommen können. Gleichzeitig appellieren wir an Vermieter, hier Verständnis zu zeigen und eine Lösung mit dem betroffenen Mieter zu suchen. Was in der derzeitigen Situation nicht passieren darf, ist, dass Menschen ihre Wohnung verlieren. Wichtig wäre neben dem Hilfspaket der Regierung die Einrichtung eines Sicher-Wohnen-Fonds für Mieter und Vermieter. Denn wenn sich am Ende der Krise die Mietschulden türmen, ist das weder für Mieter noch für Vermieter hilfreich. Zwangsräumungen müssen unserer Meinung nach momentan dringend ausgesetzt werden.

Der Eigentümer will die Mietwohnung neu vermieten oder verkaufen. Prinzipiell ist der Mieter dann verpflichtet, Nachmietinteressenten, Käufer oder den Makler in die Wohnung zu lassen (natürlich nur nach Anmeldung und in einem zumutbaren Rahmen). Doch wie ist es derzeit, in der Coronakrise: Können Mieter unter den jetzigen Umständen einen Besichtigungstermin für Nachmietinteressenten, Käufer oder einen Makler absagen?

Die Leitlinie der Bundesrepublik Deutschland und auch des Freistaats Bayern ist derzeit, dass soziale Kontakte auf das Allernötigste heruntergefahren werden sollen. Menschen sollen das Haus nur noch verlassen, um die wichtigsten Dinge wie Lebensmittel oder Medikamente kaufen zu gehen oder zur Arbeit zu fahren. Deswegen können Besichtigungstermine nach Meinung des Mietervereins München derzeit abgesagt werden – egal wie viele Personen zur Besichtigung kommen würden. Denn jeder unnötige zusätzliche Kontakt zu Menschen ist derzeit zu vermeiden, um das Virus nicht weiterzuverbreiten. Die Besichtigung einer Wohnung oder deren Verkauf gehören derzeit nicht zu den lebensnotwendigen Tätigkeiten.

Darf ein geplante Umzug oder Auszug derzeit durchgeführt werden?

Solange noch keine Ausgangssperre, sondern wie im jetzigen Fall eine Ausgangs**beschränkung** vorliegt, können Umzüge – wenn es unbedingt sein muss – stattfinden, da die Umzugsunternehmen nicht zu den Unternehmen gehören, die schließen mussten. Wenn es zu einer Ausgangssperre kommt, muss genau geprüft werden, welche Ausnahmen hier vorgesehen sind. Man muss jedoch davon ausgehen, dass Umzüge, da sie nicht unaufschiebbar sind, nicht von der Ausgangssperre ausgenommen werden. Der Sinn einer solchen Ausgangssperre liegt gerade darin, dass absolut keine sozialen Kontakte mehr stattfinden und Tätigkeiten in der Öffentlichkeit ausgeübt werden.

Der Umzug kann demnach nach Meinung unseres Vereins bei einer Ausgangs**perre** nicht durchgeführt werden. Das gilt für den ausziehenden und auch für den einziehenden Mieter. Auch Umzugsunternehmen dürfen dann nicht mehr tätig sein. Auch hier gilt, dass Umzüge, wenn sie von allen Seiten nicht unternommen werden können oder dürfen, auf einen späteren Zeitpunkt verschoben werden müssen. Eine Ausgangssperre könnte juristisch als höhere Gewalt angesehen werden, so dass zwischen dem Vermieter und Mieter hier eine Regelung getroffen werden muss. In dieser Situation kann der Vermieter schon aus Treu und Glauben nicht auf den Umzug bestehen. Abgesehen davon, dass er schlicht nicht durchgeführt werden kann, also eine objektive Unmöglichkeit besteht. Auch derzeit plädieren wir dafür, dass Umzüge wenn möglich auf einen späteren Zeitpunkt verschoben werden. Wenn dies nicht möglich ist, ist bei einem Zusammentreffen etwa von Mieter und Vermieter auf den Mindestabstand von 1,5 Metern zu achten.

Haftet der Mieter, wenn er eben wegen Ausgangssperre nicht ausziehen kann?

Nein, der Mieter haftet nicht, wenn er wegen einer Ausgangssperre daran gehindert ist, auszuziehen. Da der nicht durchgeführte Auszug nicht auf dem Verschulden des Mieters beruht, kann er hier auch nicht schadenersatzpflichtig gemacht werden. Der Mieter muss damit rechnen, dass er für den Zeitraum nach dem Ende des Mietvertrags eine erhöhte Nutzungsentschädigung, die über der bisher vereinbarten Miete liegen kann, bezahlen muss.

Welche Rechte hat der Mieter, wenn er wegen Corona nicht einziehen kann?

Auch der Mieter hat keine Schadenersatzansprüche, wenn er nicht wie geplant in eine Wohnung einziehen kann. Denn auch hier hat der Vermieter oder der Vormieter diesen Zustand nicht verschuldet herbeigeführt. Der Ein- oder Auszug ist nicht möglich wegen höherer Gewalt beziehungsweise Anweisungen der Regierung, für die der Einzelne nicht zur Verantwortung gezogen werden kann.

Wie kann eine Wohnungsübergabe ohne Anwesenheit oder mit Wahrung des Mindestabstands durchgeführt werden?

Wenn doch eine Wohnungsübergabe – aus welchem Grund auch immer – stattfindet, dann muss der Mindestabstand von 1,5 Metern zwischen den Beteiligten eingehalten werden. Dieser Abstand soll das Risiko einer Weiterverbreitung des Virus minimieren. Eine Pflicht zu einer persönlichen Wohnungsübergabe gibt es nicht. Alternativ könnten der Mieter und der Vermieter getrennt voneinander die Wohnung betreten und diese besichtigen sowie Fotos vom Zustand machen und dem Anderen per Email zusenden. Wir empfehlen Mietern, noch einen Zeugen den Zustand der Wohnung dokumentieren zu lassen. Die Kommunikation mit dem Vermieter muss dann per Email oder telefonisch stattfinden. Denkbar wäre auch, die Abnahme per Skype oder Facetime durchzuführen.

Was ist mit Mietern, die Deutschland eine Wohnung angemietet haben, aber aus einem Land kommen, in dem die Regierung ein Ausreiseverbot erlassen hat. Gibt es für diese Mieter ein außerordentliches Kündigungsrecht?

Eine außerordentliche fristlose Kündigung ist möglich, wenn die Fortsetzung des Mietverhältnisses dem Kündigenden aus einem wichtigen Grund nicht zugemutet werden kann (§543 BGB). Ein solcher wichtiger Grund könnte vorliegen, wenn ein Mieter für längere Zeit nicht die Möglichkeit hat, nach Deutschland zu kommen. Ein außerordentliches Kündigungsrecht könnte auch mit einem Wegfallen der Geschäftsgrundlage (§313 BGB) begründet werden. In diesem Paragrafen ist festgehalten, dass ein benachteiligter Vertragspartner vom Vertrag zurücktreten kann, wenn sich die Umstände, die Grundlage des Vertrags waren, nach Vertragsschluss schwerwiegend geändert haben und eine Anpassung des Vertrages nicht möglich ist. Hier wird es darauf ankommen, wie lange solche Ausreisesperren gelten und wie die Gerichte die Interessen des Mieters und des Vermieters gegeneinander abwägen. Möglicherweise kann ein Gericht verfügen, dass der Kündigende eine Ausgleichszahlung an den Vermieter zahlen muss. Auch hier gilt: Mieter und Vermieter sollten nach Möglichkeit miteinander reden, langwierige Prozesse vermeiden und sich einigen.

Info in eigener Sache: Der DMB Mieterverein München ist auch in der Coronakrise weiterhin für Münchens Mieterinnen und Mieter da. Derzeit können wir jedoch keine persönlichen Beratungen anbieten, auch der Empfang in der Sonnenstraße 10 ist geschlossen. Wir bitten Sie, Ihre Mietrechtsfragen telefonisch, per Mail oder über unser Onlineberatungsportal zu stellen. Wichtige Unterlagen sollten eingescannt und uns vorzugsweise per Email oder über das Onlineberatungsportal zugeschickt werden. Wenn Sie nicht die technischen Möglichkeiten für ein Einscannen haben, bitten Sie Ihre Nachbarn, Familie oder Bekannten um Hilfe. Es ist außerdem jederzeit möglich, uns kodierte Unterlagen per Post zu senden. Ebenso können Sie kodierte Unterlagen bei uns zwischen 8 und 18 Uhr (Montag bis Donnerstag) bzw. 8 bis 12.30 Uhr (Freitag) in den Briefkasten werfen. Bitte klingeln Sie dazu links neben unserer Geschäftsstelle (Sonnenstraße 10, 80331 München) im 1. OG. Dann bekommen Sie die Möglichkeit, Ihre kodierte Unterlagen in einen Briefkasten im Eingangsbereich zu werfen. Falls es sich um eine Fristsache handelt, weisen Sie uns bitte darauf hin. Und geben Sie bei Ihren Anliegen Ihre Email-Adresse und Ihre Telefon- oder Handynummer an, damit wir wissen, wie wir Sie erreichen können. Wir informieren Sie umgehend, sobald die nun ergriffenen Maßnahmen nicht mehr nötig sind.

Pressemitteilung vom 25.3.2020