

Auswirkungen von Corona auf das Mietverhältnis

Derzeit herrscht in der ganzen Welt eine Ausnahmesituation. Auch für Mieter in Deutschland stellen sich existenzielle Fragen. Wir wollen Ihnen nachfolgend einige davon erläutern, wobei es sich hier um ungeklärte Rechtsfragen handelt, welche abschließend im Einzelfall von den Gerichten zu beantworten sind und wir hier lediglich unsere Auffassung darstellen können.

Mietzahlungen

Viele Mieter können aufgrund der durch die Pandemie verursachten vorübergehenden Einnahmeausfälle derzeit Ihre Miete nicht bezahlen. Kurzarbeit, Auftragseinbußen bei Selbstständigen, Wegfall der Honorare führen zu erheblichen wirtschaftlichen Schwierigkeiten. Natürlich sollte im ersten Schritt immer ein Gespräch mit dem Vermieter gesucht werden und diesem die durch die Corona-Krise hervorgerufenen Zahlungsprobleme dargelegt werden. Viele Vermieter werden dafür Verständnis haben und ein Entgegenkommen zeigen. Jedoch müssen auch Vermieter teilweise Bankdarlehen bedienen und sind auf die Mieteinnahmen angewiesen.

Die Bundesregierung hat am 27.03.2020 im Gesetz zur Abmilderung der Folgen der Covid-19-Pandemie ein Hilfspaket beschlossen, in dem unter anderem verhindert werden soll, dass Mieter wegen der Corona Krise ihr zuhause verlieren.

Darin wird das Recht des Vermieters wegen Zahlungsrückständen zu kündigen für einen begrenzten Zeitraum eingeschränkt.

Ordentliche und fristlose Kündigungen wegen Mietrückständen aus dem Zeitraum 01.04.2020 bis 30.06.2020 die auf den Auswirkungen der Corona-Pandemie beruhen, sind nicht zulässig. Alle sonstigen Kündigungsgründe des Vermieters, wie Eigenbedarf oder aufgrund Zahlungsrückständen aus früheren Zeiträumen, bleiben wirksam.

Jedoch bleibt der Mieter grundsätzlich zur fristgerechten Zahlung der Miete verpflichtet und muss die Mietrückstände bis 30.06.2022 ausgleichen. Sollte dies nicht erfolgen, kann dem Mieter wieder gekündigt werden. Zudem kann der Vermieter ggf. Verzugszinsen verlangen.

Dem Mieter obliegt es dabei, den Zusammenhang zwischen Corona-Krise und Zahlungsproblemen glaubhaft zu machen. Dies ist möglich durch eine Versicherung an Eides statt, den Nachweis der Antragsstellung oder Bescheinigung über staatliche Leistungen, Bescheinigungen des Arbeitgebers oder andere Nachweise über den Verdienstausschlag.

Sollte sich herausstellen, dass die wirtschaftlichen Beeinträchtigungen der Krise länger andauern, kann die Bundesregierung durch Rechtsverordnung die Kündigungsbeschränkung um weitere drei Monate verlängern.

Besichtigungsrecht

Der Vermieter hat grundsätzlich das Recht bei geplantem Verkauf oder Neuvermietung der Wohnung eine Besichtigung mit Interessenten (ggf. durch einen Makler) durchzuführen.

Derzeit gilt jedoch in allen Bundesländern eine Kontaktsperre, in der Kontakte so gut als möglich vermieden werden sollen. Ein Verlassen der Wohnung soll nur zur Erledigung zwingend erforderlicher Dinge wie Arztbesuche, Einkaufen oder für die Arbeit erfolgen.

Deshalb sind wir der Auffassung, dass eine Wohnungsbesichtigung derzeit nicht zu dulden ist.

Etwas anderes gilt ggf. für zwingend erforderliche Reparaturen, welche keinen Aufschub dulden.

Auch hier sollte jedoch rechtzeitig das Gespräch mit dem Vermieter gesucht werden.

Umzug

Umzüge können derzeit, solange keine Ausgangssperre vorliegt, rechtlich durchgeführt werden.

Umzugsunternehmen dürfen derzeit auch noch arbeiten, solange die Hygienebestimmungen eingehalten werden.

Sollte also ein Umzugsunternehmen beauftragt worden sein, kann der Umzug durchgeführt werden. Gleiches gilt für einen Umzug mit Familienangehörigen mit denen man zusammen wohnt oder mit Personen aus dem gleichen Haushalt.

Etwas anderes ergibt sich, wenn der Umzug mit Freunden durchgeführt werden soll. Dies ist derzeit aufgrund des Kontaktverbots eher nicht möglich (in Bayern dürfen derzeit nur Personen aus demselben Hausstand gemeinsam in der Öffentlichkeit sein).

Auch hier sollte unverzüglich Kontakt mit dem Vermieter aufgenommen werden.

Für den Fall, dass der Umzug nicht durchgeführt werden kann, steht dem Vermieter bei beendetem Mietverhältnis eine Nutzungsentschädigung zu, welche höher als die bisher gezahlte Miete sein kann.

Ob darüber hinaus auch Schadenersatzansprüche des Vermieters bestehen (z.B. wenn der Nachmieter nicht einziehen kann), hängt davon ab, ob dem Mieter ein Verschulden zur Last gelegt werden kann. Unserer Auffassung nach dürfte dies, insbesondere wenn nachgewiesen werden kann, dass sämtliche Anstrengungen für die Durchführung des Umzugs unternommen wurden, nicht gegeben sein.

Wohnungsübergabe

In der Regel wird bei Beendigung des Mietverhältnisses eine gemeinsame Wohnungsübergabe durchgeführt, bei welcher dann auch die Schlüssel an den Vermieter übergeben werden. Eine Pflicht zur gemeinsamen Wohnungsübergabe gibt es aber nicht. Dementsprechend sollte aufgrund der Coronapandemie und dem gesundheitlichen Schutz nunmehr keine gemeinsame Wohnungsübergabe durchgeführt werden. Mieter und Vermieter können die Wohnung getrennt voneinander betreten und besichtigen. In diesem Fall ist es besonders wichtig, dass Sie einen Zeugen hinzuziehen, Fotos fertigen und den Zustand der Wohnung dokumentieren. Sämtliche zur Mietsache gehörenden Schlüssel sollten dem Vermieter sicher, also am besten per Boten, zugestellt werden.

Wenn doch eine gemeinsame Wohnungsübergabe durchgeführt werden soll, muss der Mindestabstand von 1,5 Metern zwischen den Beteiligten eingehalten werden.

Betriebskostenabrechnung

Grundsätzlich besteht bei Einwendungen gegen die Betriebskostenabrechnung und der daraus folgenden Überprüfung der Belege bis auf Ausnahmefälle (große räumliche Entfernung zum Vermieter) kein Recht auf Übermittlung von Kopien. Die Belegeinsicht ist in den Räumen des Vermieters oder Verwalters durchzuführen.

Da derzeit aufgrund von Corona behördliche Einschränkungen bestehen und ein Kontaktverbot ausgesprochen wurde, ist unserer Auffassung nach nunmehr ein Anspruch auf Übersendung der Belege zum Beispiel per E-Mail oder in Kopie gegen Übernahme der Kopierkosten gegeben. Gegebenenfalls sind die hierfür anfallenden Kopierkosten zu erstatten.
