

Haus & Grund Bayern · Sonnenstraße 11 · 80331 München

Sonnenstraße 11/ III  
80331 München

Telefon 089 / 5404133-0  
Telefax 089 / 5404133-55

## PRESSEINFORMATION

info@haus-und-grund-bayern.de  
www.haus-und-grund-bayern.de

Ihr Zeichen  
Unser Zeichen Dr. Kl/pscha

München, den 30.03.2020

### **Corona: Natürlich müssen Mieter zahlen!**

Entsetzt zeigt sich Dr. Ulrike Kirchhoff, Vorstand von Haus & Grund Bayern, vom Vorstoß von Adidas und anderen Großunternehmen. „Es ist ein Affront gegen die vielen kleinen und mittleren Gewerbetreibenden, die um ihr Überleben kämpfen, wenn wirtschaftlich starke Großunternehmen ihre Rendite weiter nach oben treiben wollen und sich dadurch auf die verheerende Pandemie berufen.“

Auch Vermieter benötigen ihre Miete, um eigenen Zahlungsverpflichtungen zu erfüllen, aber auch um ihren eigenen Lebensunterhalt bestreiten zu können. Viele Vermieter sind selbst in finanziellen Schwierigkeiten, etwa Gewerbetreibende oder Handwerker, die ihre Geschäfte schließen mussten oder denen die Aufträge wegbrechen. Und dennoch versuchen auch diese selbst in Not geratenen Vermieter ihre Mieter zu unterstützen. Dass sich nun finanzstarke Großkonzerne weiter bereichern wollen, erscheint in dieser Situation wie ein Schlag ins Gesicht. „Es kann aber auch als Aufruf an Vermieter von Gewerbeimmobilien verstanden werden, die Gewerberäume beim nächsten Mieterwechsel wieder an einen Mittelständler oder einen kleinen Gewerbetreibenden statt an Großunternehmen – auch wenn die Miete etwas geringer ausfällt!“, betont Dr. Kirchhoff.

Haus & Grund Bayern stellt klar: Trotz des verstärkten Mieterschutzes müssen Mieter auch weiterhin fristgerecht zahlen; dies auch mit Verzugszinsen, wenn sie die Zahlungen nicht pünktlich leisten können. Alles andere ist eine Falschinformation. Im Einzelnen gilt:

### **Mietrückstände aus vorangegangenen Zeiträumen bis zum 31. März 2020**

Das neue Recht gilt nicht für Mietrückstände aus der Zeit bis einschließlich 31. März 2020. Für diese Fälle eines Zahlungsverzugs bleibt es dabei, dass nach dem 1. April 2020 auch zahlungsverzugsbedingt gekündigt und auf Zahlung und Räumung geklagt werden kann. Ebenso möglich bleiben dann auch sonstige verhaltensbedingte Kündigungen oder die Kündigung wegen Eigenbedarfs. Schließlich bleiben Kündigungen möglich, die nicht begründet werden müssen, so zum Beispiel die Kündigung unbefristeter Mietverhältnisse über Grundstücke und Gewerberäume (§ 580 a Abs. 1 und 2 BGB), oder die Kündigung von Wohnraum im Sinne des §§ 549 Abs. 2 und 3 BGB.

## **Mietrückstände in der Zeit vom 1. April 2020 bis zum 30. Juni 2020**

Auch innerhalb des zeitlich geltenden Moratoriums muss der Mieter die Miete fristgerecht nach den Vorgaben des Mietvertrags entrichten. Leistet er nicht oder nur unvollständig und ist ihm deshalb ein Verschulden anzulasten (§ 286 Abs. 4 BGB), so gerät er in Zahlungsverzug und schuldet Verzugszinsen.

Nur zahlungsverzugsbedingt kündigen kann der Vermieter im Falle der unterlassenen oder unvollständigen Leistung bis zum 30. Juni 2022 nicht. Allerdings greift das Moratorium nur, wenn der Mieter glaubhaft macht (§ 294 ZPO), dass sich seine Zahlungsschwierigkeiten auf die COVID-19-Pandemie zurückführen lassen. Der Vermieter kann dies ebenso bereits durch Glaubhaftmachung entkräften (BGH, Beschluss vom 03. März 1983 – IX ZB 4/83). Den Beweis des Gegenteils/ zur vollen Überzeugung des Gerichts muss er folglich nicht erbringen.

Alle anderen Kündigungsformen bleiben auch während des Moratoriums innerhalb des erfassten Forderungszeitraums möglich.

## **Mietrückstände in der Zeit ab dem 1. Juli 2020**

Nach derzeitiger Gesetzeslage gelten auch kündigungrechtlich keine Besonderheiten mehr. Die Bundesregierung kann allerdings mit Zustimmung des Bundestages durch Rechtsverordnung das Moratorium zunächst um 3 Monate und nach deren Ablauf ein zweites Mal für einen jetzt noch nicht fest definierten Zeitraum verlängern.

**Haus & Grund** bietet umfassenden Service rund um die Immobilie – von der kostenlosen Beratung für Mitglieder bis zum günstigen Versicherungsschutz. In Bayern gibt es 105 Haus & Grund-Vereine, die die Interessen von über 140.000 Mitgliedern – Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Bayern – vertreten. Die bayerischen Haus & Grund-Vereine sind unter dem Dach des Landesverbandes **Haus & Grund Bayern** zusammengeschlossen. Der Landesverband engagiert sich in Politik und Gesellschaft, damit die Interessen der privaten Eigentümer etwa in Gesetzgebungsverfahren gehört werden. Haus & Grund Bayern ist Mitglied von **Haus & Grund Deutschland**. Dem Dachverband in Berlin gehören über die 22 Landesverbände etwa 900 Haus & Grund-Vereine sowie rund 1 Mio. Mitglieder an.