



Nr. 19 vom 06.05.2020



Die Expertenrunde

zum Thema:

Keine Mietzahlungen bei Corona-Pandemie?

Frau M. Huber aus München fragt:
Ist es richtig, dass mein Mieter während der Corona-Pandemie die Miete nicht mehr bezahlen muss? Was muss ich jetzt beachten?



RA
Georg Hopfensperger
Rechtsabteilung HAUS
+ GRUND MÜNCHEN

Nein. Das Covid-19-Pandemiegesetz ändert nichts daran, dass der Mieter weiterhin seine Miete bezahlen muss.

Durch das Gesetz wird auch keine Stundung angeordnet. Das Covid-19-Pandemiegesetz besagt nur, dass wegen rückständiger Mieten für die Monate April, Mai und Juni 2020 eine Kündigung wegen Zahlungsverzuges nicht wirksam ist, wenn der Mieter glaubhaft macht, dass sein Zahlungsverzug auf Covid-19 beruht. Das Pandemiegesetz enthält also nur eine Kündigungsbeschränkung. Diese gilt bis 30.06.2022, d.h. wenn der Mieter bis dahin nicht nachbezahlt, kann auch wegen der Zahlungsrückstände für April bis Juni 2020 gekündigt werden. Der Mieter bleibt aber weiterhin verpflichtet, zu bezahlen und schuldet für die Mieten April, Mai und Juni 2020 auch Verzugszinsen, wenn er diese Mieten nicht bezahlt.

Der Mieter kann sich auch nicht einfach auf die Corona-Pandemie zurückziehen. Vielmehr besagt das Gesetz, dass die Kündigung nicht ausgeschlossen ist, wenn die Nichtzahlung auf anderen Gründen beruht. Der Mieter muss daher grundsätzlich auch sein eigenes Vermögen einsetzen. Sie sollten den Mieter daher auch darauf hinweisen, dass er versuchen soll, staatliche Hilfe in Anspruch zu nehmen. Es kann im Übrigen sein, dass der Gesetzgeber den Kündigungsschutz auf Zahlungsrückstände bis zum 30.09.20 ausweitet.

Befristete Mietverträge oder auch ordentlich kündbare Gewerberaummietverträge sind im Übrigen von dem Pandemie-Gesetz nicht betroffen, d.h. diese enden zum vereinbarten Zeitpunkt bzw. können auch ordentlich gekündigt werden. Auch Eigenbedarfskündigungen für Wohnraum bleiben weiterhin zulässig. Unabhängig davon sollten Sie im Rahmen eines bislang positiv verlaufenden Mietverhältnisses immer überlegen, ob die Mieten von coronabedingt in Zahlungsschwierigkeiten geratenen Mietern gestundet werden. Hier empfiehlt sich eine schriftliche Vereinbarung, welche Mieten bis wann gestundet werden und wie diese zurückzubezahlen sind. Dazu finden Sie entsprechende Muster auf unserer Internetseite unter: <https://www.haus-und-grund-muenchen.de/presse-neuigkeiten/pressemitteilung>

Kostenfreie Rechts-, Steuer- u. Bauberatung
für Mitglieder in allen Immobilienfragen.
Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.
Infos unter: Haus + Grund München,
Sonnenstraße 13 III, 80331 München
Tel. 089/551 41-0, Fax 089/551 41-366
www.haus-und-grund-muenchen.de
info@haus-und-grund-muenchen.de

