

Kündigungsausschluss bei Mietrückständen aufgrund COVID-19-Pandemie

Was gilt es jetzt zu wissen? Was ist jetzt zu tun?

Was regelt das Gesetz?

Das Gesetz sieht vor, dass der Vermieter ein Mietverhältnis nicht allein aus dem Grund kündigen kann, weil der Mieter im Zeitraum vom 1. April 2020 bis 30. Juni 2020 trotz Fälligkeit die Miete nicht leistet, sofern die Nichtleistung auf den Auswirkungen der SARS-CoV-2-Virus-Pandemie beruht.

Wird der Mieter generell von der Pflicht zur Zahlung der Miete befreit?

Nein.

Erstens: Die Regelung betrifft nur die Kündigung!

Zweitens: Der Kündigungsausschluss gilt nur für Fälle, in denen die **Mietrückstände** auf den **Auswirkungen der SARS-CoV-2-Virus-Pandemie** beruhen.

Drittens: Mieter bleiben zur **fristgerechten Zahlung verpflichtet**. Dies hat zur Folge, dass Mieter bei nicht fristgerechter Leistung in Verzug geraten und **Verzugszinsen fällig** werden können. Sie haben aber bis zum 30. Juni 2022 Zeit, die Mietschulden zu begleichen, ohne eine Kündigung befürchten zu müssen. Wir berechnen Verzugszinsen i.H. von 5%-Punkten über dem jeweiligen Basiszinssatz.

Viertens: Die Regelung erfasst nur die Kündigung wegen **Zahlungsrückständen** aus den Monaten **April bis Juni 2020**.

Fünftens: Gibt es **Zahlungsrückstände** aus **früheren Zeiträumen**, die zur **Kündigung berechtigen** oder sonstige Kündigungsgründe des Vermieters (z. B. Eigenbedarf oder aufgrund Fehlverhaltens des Mieters gegenüber dem Vermieter) ist eine Kündigung **weiterhin zulässig**.

Darf ein Mieter einfach so die Mietzahlung einstellen?

Nein.

Er darf es nur dann, wenn er die Miete oder einen Teil seiner Miete aufgrund von Einkommensverlusten, die auf die COVID-19 Pandemie zurückzuführen sind, nicht zahlen kann.

Darf ein Mieter den Zusammenhang zwischen Einkommensverlust und COVID-19 Pandemie einfach behaupten?

Nein.

Der Zusammenhang zwischen COVID-19-Pandemie und Nichtleistung ist vom Mieter glaubhaft zu machen.

Wie soll der Mieter den Zusammenhang glaubhaft machen?

Zur Glaubhaftmachung muss der Mieter (alle Mietvertragspartner) entsprechende Nachweise und sonstige geeignete Mittel vorlegen.

Einzureichen sind **Nachweise**, aus denen sich der **auf die Pandemie zurückzuführende Netto-Einkommensverlust** ergibt (Nettoeinkommen vorher-nachher).

Wir haben dazu einige Fragen für Sie zusammengestellt:

Ich bin **Wohnungsmieter:**

Welche Nachweise müssen meine Mitmieter und ich (alle Mitmieter) einreichen?

- Gehaltsabrechnung(en)/Bescheinigung(en) aller Arbeitgeber, Höhe der Altersrente(n)/Betriebsrente(n), Berufsunfähigkeitsrente(n);
- wird Ihnen Kurzarbeitergeld gewährt (Nachweis)/Zuzahlung des Arbeitgebers;
- Nachweis der Antragstellung bzw. die Bescheinigung über die Gewährung staatlicher Leistungen;
- Antragstellung auf Gewährung von staatl. Zuschüssen oder Darlehen (KfW Mittel z.B. Landes- und/oder Bundesmittel, sonst. Darlehen der Hausbank etc.);
- Sollte einer der Mieter selbständig sein: BWA für das komplette Jahr 2020, Einnahmen- Überschussrechnung für das Kalenderjahr 2020;
- Laufende Einkünfte aus Kapitalvermögen und/oder Vermietung und Verpachtung

Ich bin **Gewerbemieter:**

Welche Nachweise müssen meine Mitmieter und ich (alle Mitmieter) einreichen?

- Antragstellung auf Gewährung von staatl. Zuschüssen oder Darlehen (KfW Mittel z.B. Landes- und/oder Bundesmittel, sonst. Darlehen der Hausbank etc.), Bestätigung des Steuerberaters;
- Vorlage der BWA für das komplette Jahr 2020, Einnahmen- Überschussrechnung für das Kalenderjahr 2020, Bestätigung des Steuerberaters
- haben Sie Kurzarbeitergeld beantragt (Nachweis)? Leisten Sie Zuzahlungen als Arbeitgeber (Nachweis)?
- Nachweis der Antragstellung bzw. die Bescheinigung über die Gewährung staatlicher Leistungen;
- Haben Sie Betriebsmittel veräußert?
- Laufende Einkünfte aus Kapitalvermögen und/oder Vermietung und Verpachtung
- Wenn natürlich Personen Mitmieter sind: Gehaltsabrechnung(en)/Bescheinigung(en) aller Arbeitgeber, Höhe der Altersrente(n)/Betriebsrente(n), Berufsunfähigkeitsrente(n)

Kann der Mieter die Miete komplett aussetzen, auch wenn er einen Teil der Miete zahlen könnte.

Der Mieter muss im Rahmen seiner Leistungsfähigkeit zahlen, dieses wird von uns geprüft.

Dies kann auch bedeuten, dass er das, was er kann, auch zahlen muss.

Müssen die Mieter ggf. auch ihre Ersparnisse einsetzen, um die Nichtleistung der Miete soweit wie möglich zu vermeiden?

Ja, davon gehen wir grundsätzlich aus.

Hinsichtlich der Höhe Ihres Vermögens (z.B. Sparbuch oder Kapitalanlagen) müssen Sie uns auf Nachfrage Auskunft erteilen und geeignete Nachweise vorlegen.

Wir werden hier mit Augenmaß handeln. Alles was der Rente dient, ist ausgenommen.

Müssen (Ehe-)Partner untereinander den Einkommensverlust des anderen ausgleichen, um die Nichtleistung der Miete soweit wie möglich zu vermeiden?

Ja, soweit sie beide Mietvertragsparteien sind und als Gesamtschuldner haften. Das "Glaubhaftmachen" trifft dann auch **alle Vertragspartner**.

Was ist das Ergebnis der Prüfung?

Wenn wir die Unterlagen geprüft haben und die Voraussetzungen gegeben sind, werden wir hinsichtlich der nicht gezahlten Mietzinsbeträge oder fällig werdenden Beträge eine gesonderte Ratenzahlungsvereinbarung mit Ihnen schließen.

Wenn Sie den Antrag stellen wollen machen Sie bitte Vorschläge, wie die Rückstände ausgeglichen werden sollen.