

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: Ausgeschlossen wird nur die Kündigung. Mieter bleiben zur fristgerechten Zahlung verpflichtet. Sie haben aber bis zum 30. Juni 2022 Zeit, die Mietschulden zu begleichen, ohne eine Kündigung befürchten zu müssen.

Viertens: Die Regelung erfasst nur die Kündigung wegen Zahlungsrückständen aus den Monaten April bis Juni 2020. Gibt es Zahlungsrückstände aus früheren Zeiträumen, die zur Kündigung berechtigen oder sonstige Kündigungsgründe des Vermieters (z. B. 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. Der Zusammenhang ist vom Mieter glaubhaft zu machen.

Wie soll der Mieter den Zusammenhang glaubhaft machen?

Zur Glaubhaftmachung kann sich der Mieter entsprechender Nachweise, einer Versicherung an Eides statt oder sonst geeigneter Mittel bedienen. Hierfür kommen in Frage:

- Nachweis der Antragstellung beziehungsweise die Bescheinigung über die Gewährung staatlicher Leistungen
- Bescheinigungen des Arbeitgebers
- andere Nachweise über das Einkommen beziehungsweise über den Verdienstaussfall.

Das Gesetz schreibt hier keine Priorität vor.

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

Eine Versicherung an Eides statt ist nicht zwingend, sondern nur eine Option.

Informationen für Mieter

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

Der Mieter sollte nur im Rahmen seiner Leistungsfähigkeit zahlen.

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

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 beide Vertragspartner.

Wenn Sie zu den Mietern gehören, bei denen die vorgenannten Voraussetzungen erfüllt sind und Sie das Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie in Anspruch nehmen möchten, ist mit uns eine Vereinbarung abzuschließen. Durch diese Regelung ist die Fälligkeit nicht berührt. Der Ausschluss der Kündigung wegen Zahlungsrückständen greift bis zum 30.06.2022.

Bei Bedarf antworten Sie bitte bevorzugt per Email an "post@wwg-wetzlar.de" und machen uns den Zusammenhang zwischen Ihrem Einkommensverlust und der COVID-19-Pandemie glaubhaft. Sie erhalten anschließend eine vorbereitete Vereinbarung zur Unterschrift und Rücksendung.

Wetzlar, 01.04.2020

Harald Seipp ppa. Günter Schwarz