

CORONA-PANDEMIE

WAS MIETERINNEN UND MIETER WISSEN MÜSSEN!

Der Berliner Mieterverein beantwortet hier einige wichtige Fragen rund um das Thema Corona und Miete. Die Klärung des jeweiligen Einzelfalles sollte aber der Rechtsberatung vorbehalten sein. Informationen über die aktuellen Beratungsangebote sind unter **Tel. 030/22626-0** oder www.berliner-mieterverein.de zu erhalten. **Dies sind die wichtigsten Themen:**

1. **Corona-Ansteckungsfahr in Wohnung / Mehrfamilienhaus und behördliche Auflagen**
2. **Mietzahlungsschwierigkeiten und Kündigungsrisiken**

3. **Umzüge und Mietvertrag**
4. **Mängel & Mietminderung**

1. Corona-Ansteckungsfahr in Wohnung/Mehrfamilienhaus und behördliche Auflagen

Was ist im Mehrfamilienhaus zu tun, wenn Bewohner am Corona-Virus erkrankt sind und der Vermieter davon Kenntnis erhält?

Grundsätzlich muss eine Corona-Infektion dem Vermieter nicht gemeldet werden, da eine verordnete Quarantäne in der Wohnung in der Regel eine **Beeinträchtigung von Nachbarn** ausschließt. Kann aber wegen des Corona-Falles eine Gefährdung anderer Nutzer, Dienstleister oder Besucher des Gebäudes nicht ausgeschlossen werden, müssen MieterInnen den Vermieter und dieser eventuell andere MieterInnen entsprechend informieren. Darüber hinausgehende Schutzpflichten wie etwa Desinfektion von Gemeinschaftsflächen bestehen höchstens im Einzelfall. Treppenhäuser, Kellerzugänge und Eingangsbereiche sind in der Regel sehr eng. Auf **bauliche und organisatorische Maßnahmen des Vermieters** zur Sicherstellung des Mindestabstands von 1,50 – 2,00 m werden MieterInnen in der Regel keinen Anspruch haben, weil sie schlicht undurchführbar sind. Das allgemeine Infektionsrisiko ist somit als allgemeines Lebensrisiko hinzunehmen und reicht nicht aus, um besondere Schutzpflichten der Mietvertragsparteien zu begründen. Handhygiene, Umsicht und Vorsicht bleiben zentral.

...

Gibt es mietrechtliche Ansprüche wegen verhängter Ausgangssperren bzw. Kontaktverbote?

Nein, dass der Mieter z.B. zur Freizeitgestaltung seine Wohnung nicht mehr verlassen darf, ist **kein Mangel** der Mietsache. Kontaktsperren unterliegen nicht dem Risikobereich des Vermieters. Das Gleiche gilt für die behördliche Anordnung, sich nur noch mit einer bestimmten Anzahl weiterer Personen z.B. im Garten des Mietobjektes treffen zu dürfen. Damit liegt ein Mangel der Mietsache nicht vor und eine Mietminderung kommt nicht in Betracht.

Wegen häuslicher Quarantäne kann ich nicht in den Garten des Hauses. Darf ich die Miete mindern?

Persönliche Nutzungshindernisse wie im Fall der Quarantäneanordnung begründen keine Gebrauchsbeeinträchtigung der Mietsache. Eine Mietminderung scheidet daher aus.

...

Muss ich meinen Vermieter, Kaufinteressenten oder Handwerker in meine Wohnung lassen?

Bei der Corona-Pandemie ist der Schutz des Mieters auf körperliche Unversehrtheit zu beachten und maßgeblich. **Besichtigungen**, die keinen dringend notwendigen Zweck verfolgen, müssen daher auf die Zeit nach der Pandemie verschoben werden. Zählen Mieter oder Mieterin nicht zu einer Risikogruppe, ist bei Wohnungsbesichtigungen aufgrund des beabsichtigten Verkaufs der Wohnung aber eventuell der Besuch von Einzelpersonen zu dulden. Hierzu empfiehlt sich eine Rechtsberatung. Bei **Reparaturen** muss der Mieter aber Zugang zur Wohnung nur gewähren, wenn diese dringend notwendig sind, z.B. beim Rohrbruch. Die Verpflichtung zur Duldung der **Ablesungen** von Heizkostenverteilern oder Strom- und Gaszählern können MieterInnen durch Selbstablesung und Ankleben des Ergebnisses an die Wohnungstür, bzw. Zusendung des Ergebnisses an die betreffenden Unternehmen erfüllen. MieterInnen können trotz der am 31.12.2020 ablaufenden Einbaufrist die Verschiebung des **Rauchmeldereinbaus** verlangen und den Zutritt zur Wohnung hierfür verweigern.

...

Muss ich zur Überprüfung der Betriebskostenabrechnung auch in „Corona-Zeiten“ das Büro des Vermieters oder des Verwalters für die Beleginsicht aufsuchen?

Nein. Ein Anspruch auf Übersendung der Belege z.B. per E-Mail oder in Kopie gegen Übernahme der Kopierkosten besteht solange die behördlichen Corona-Einschränkungen bestehen und der Publikumsverkehr in den meisten Bereichen gestoppt wurde.

2. Mietzahlungsschwierigkeiten und Kündigungsrisiken

Verträge sind grundsätzlich einzuhalten. Der Vermieter ist also ungeachtet der Corona-Pandemie weiterhin zur Gebrauchsüberlassung an der Mietsache und MieterInnen zur Zahlung der vereinbarten Miete verpflichtet.

Mein Einkommen hat sich drastisch verringert. Muss ich weiter meine Miete zahlen?

Ja. MieterInnen sind grundsätzlich zur Mietzahlung verpflichtet. Entsteht ein Zahlungsrückstand von mehr als einer Monatsmiete, darf der Vermieter eigentlich fristlos kündigen. Auf den Grund, warum die Miete nicht gezahlt werden konnte, kommt es dann nicht mehr an. Mit einer anlässlich der Corona-Pandemie zum 1.4.2020 in Kraft getretenen Mieterschutzregelung wurde aber der Kündigungsschutz befristet verbessert (siehe unten), indem die Kündigung wegen Zahlungsverzuges aufgrund der Corona-Pandemie teilweise ausgeschlossen wird.

Um sich vor dem Verlust der Wohnung zu schützen, sollten MieterInnen bei drohenden Mietzahlungsschwierigkeiten sofort mit ihrem Vermieter Kontakt aufnehmen und versuchen, sich auf die Stundung der Mietzahlung zu einigen. In Betracht käme ebenfalls eine Ratenzahlung, soweit möglich, oder der Verzicht des Vermieters auf Miete, wenn dies wirtschaftlich für ihn vertretbar wäre. All dies ist natürlich nur auf freiwilliger Basis möglich. Eine entsprechende Vereinbarung sollte dann aus Beweisgründen schriftlich erfolgen. Die **städtischen Wohnungsbaugesellschaften** Berlins haben schon von sich aus einen weitgehenden Kündungsverzicht zugesichert.

...

Was regelt der neue Kündigungsschutz?

Das Recht der Vermieter, Miet- und Pachtverhältnisse über Räume oder über Grundstücke wegen Zahlungsrückständen zu kündigen, wird für **einen begrenzten Zeitraum** eingeschränkt. Für andere Kündigungsgründe als den Zahlungsverzug aufgrund von Corona gilt die Neuregelung nicht. Die Beschränkung der Kündigungen gilt ausdrücklich nur für Fälle, in denen die Mietrückstände auf den Auswirkungen der Corona-Pandemie beruhen. Die Vorschrift erfasst nur **Zahlungsrückstände, die vom 1. April bis 30. Juni 2020 entstehen**. Die Bundesregierung kann durch Rechtsverordnung diesen Zeitraum aber verlängern. Derartige Mietrückstände berechtigen weder zur außerordentlichen fristlosen Kündigung noch zur ordentlichen Kündigung, allerdings nicht auf Dauer. Zum Nachteil der MieterInnen kann in Verträgen oder Vereinbarungen nicht von den Gesetzesregelungen abgewichen werden. Dies gilt ohne Rücksicht darauf, zu welchem Zeitpunkt solche Vereinbarungen getroffen wurden.

...

Wie wird festgestellt, dass der Zahlungsverzug seine Ursache in der Corona-Pandemie hatte?

Im Streitfall müssen MieterInnen dem Vermieter den Zusammenhang zwischen der Corona-Pandemie und der Nichtleistung der Miete glaubhaft machen. Es sind Tatsachen darzulegen, aus denen sich eine überwiegende Wahrscheinlichkeit dafür ergibt, dass die Nichtleistung der Miete auf der Coro-

na-Pandemie beruht. Zur **Glaubhaftmachung** können sich MieterInnen entsprechender **Nachweise** bedienen. Geeignete Mittel können insbesondere der Nachweis der Antragstellung beziehungsweise die Bescheinigung über die Gewährung staatlicher Leistungen, Bescheinigungen des Arbeitgebers oder andere Nachweise über das Einkommen beziehungsweise über den Verdienstausschlag sein. MieterInnen von Gewerbeimmobilien können dies dadurch glaubhaft machen, dass der Betrieb durch Rechtsverordnung oder behördliche Verfügung untersagt oder erheblich eingeschränkt worden ist.

...

Was ist mit den zwischen April und Juni 2020 nicht gezahlten Mieten?

Damit kein Missverständnis aufkommt: Zahlungsrückstände aus dem Zeitraum 1. April bis 30. Juni 2020 berechtigen nur für die Dauer von 24 Monaten nicht zur Kündigung. Die Pflicht der MieterInnen zur fristgerechten Zahlung bleibt aber auch in dieser Zeit bestehen. Das neue Gesetz ist nur bis zum 30. Juni 2022 anwendbar. Damit haben MieterInnen vom 30. Juni 2020 an bis zu zwei Jahre Zeit, einen zur Kündigung berechtigenden Miet- oder Pachtrückstand auszugleichen. Werden die Mietschulden bis 30.6.2022 nicht getilgt, **kann ab 1. Juli 2022 die Kündigung wegen Zahlungsverzugs** nachgeholt werden. Ob sie durchsetzbar ist, sei im Moment dahingestellt. Der Mieterverein verlangt daher für die Fälle nicht tilgbarer Schulden einen Hilfsfonds.

...

Müssen Mieter die Miete mit Zinsen zurückzahlen?

Grundsätzlich ja. Denn die Mieten bleiben weiter regulär fällig. Bezahlen MieterInnen die fällige Miete nicht fristgerecht, dann kommen sie grundsätzlich in Verzug. Der Vermieter kann dann - bis der Betrag beglichen ist - hierfür Verzugszinsen verlangen. Diese belaufen sich derzeit auf ca. 4-6 %. Der Mieterverein verlangt, dass diese Verzugszinsenabwälzung noch gesetzlich ausgeschlossen wird.

...

Aufgrund der Einkommenseinbußen muss ich staatliche Hilfe beantragen. Ist der Vermieter verpflichtet, bei der Beantragung mitzuwirken?

Zum Nachweis des Mietrückstands wird bei der Beantragung staatlicher Hilfen eine Bestätigung des Vermieters beizubringen sein. Der Vermieter ist verpflichtet, MieterInnen auf Anfrage eine Bestätigung über die eingetretenen Mietrückstände vorzulegen. Verweigert der Vermieter die Aushändigung, können MieterInnen ein Zurückbehaltungsrecht von Mietzahlungen zustehen, wodurch die fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs ausgeschlossen ist.



3. Umzüge und Mietvertrag

Meine Wohnung habe ich gekündigt und muss eigentlich nächste Woche ausziehen. Nun bin ich an Covid-19 erkrankt und stehe unter Quarantäne. Muss ich ausziehen?

Nein. Der Vermieter kann in dieser Situation nicht von MieterInnen verlangen, dass sie die Wohnung räumen. Auch jetzt gilt schon im Vollstreckungsrecht: Das **Recht der MieterInnen auf körperliche Unversehrtheit** hat Vorrang vor dem Räumungsinteresse des Eigentümers.

Vor einigen Monaten hat der Vermieter eine Modernisierung für April 2020 angekündigt. Für die Zeit der Baumaßnahmen soll ich umgesetzt werden. Ist dieser Umzug zuzumuten?

Grundsätzlich sollte versucht werden, Modernisierungsmaßnahmen auf die Zeit nach der Corona-Pandemie zu verschieben, also zunächst auf unbestimmte Zeit. Ansonsten müssen MieterInnen den Umzug in eine Ersatzwohnung nur akzeptieren, wenn eine **Fachfirma** den Umzug durchführt und das Umzugsgut nach Verbringen in die Umsetzwohnung desinfiziert wird.

Muss ich meinen Umzug in eine neu angemietete Wohnung wegen Corona verschieben?

Solange nur eine Kontaktsperre verhängt ist, muss der Umzug nicht zwingend verschoben werden. Der privat organisierte Umzug darf nur mit engen Familienmitgliedern oder bisherigen Wohngemeinschaftsmitgliedern durchgeführt werden. Bei einer **Ausgangssperre** darf der Umzug nur noch durch professionelle Umzugsunternehmen erfolgen.

Beginnt mein neuer Mietvertrag trotz der Corona-Pandemie zum vereinbarten Termin?

Ja, prinzipiell fängt der Mietvertrag auch in der aktuellen Situation wie vertraglich festgelegt an. Es ist aber ratsam, sich so schnell wie möglich **mit dem zukünftigen Vermieter in Verbindung zu setzen** und telefonisch abzustimmen, ob alles wie geplant ablaufen kann. Eventuell verzögert sich der Mietbeginn, da aktuelle MieterInnen aufgrund der Corona-Krise nicht wie geplant ausziehen können. MieterInnen müssen erst ab dem Tag Miete bezahlen, an dem sie die Wohnung tatsächlich beziehen können.

**BERLINER
MIETER*INNEN
VEREINT**

4. Mängel & Mietminderung

Kann ich die Miete mindern, wenn der zum Haus gehörende Spielplatz gesperrt ist?

Sind zum Grundstück gehörende Spiel- und/oder Bolzplätze gesperrt, wird damit der vertragsgemäße Gebrauch beeinträchtigt. Damit liegt ein Mangel der Mietsache vor, weil MieterInnen nicht mehr wie vorher alle zur Verfügung stehenden Gemeinschaftsflächen nutzen können. Insoweit ist es unerheblich, dass die Einschränkung durch eine behördliche Maßnahme erfolgt ist. Denn der Mangel ist objektiv zu ermitteln. Bei Wegfall eines Spielplatzes wird in der Regel eine Minderungsquote von bis zu 5 % zuerkannt.

Vor unseren Fenstern hängt eine Plane an einem Gerüst. Die Bauarbeiten sind längst eingestellt. Muss ich jetzt dauerhaft die Verdunkelung aushalten?

Gegen Gerüste vor dem Fenster können MieterInnen vorgehen, wenn diese überlange dort hängen, die Bauarbeiten eingestellt sind oder das Gerüst lediglich eine Plane für Werbezwecke halten soll. Die Corona-Pandemie ändert hier aber nichts an der miethrechtlichen Lage. Auch hier gilt: Persönliche Nutzungshindernisse begründen keine Gebrauchsbeeinträchtigung der Mietsache.

Mein Nachbar ist an Covid-19 erkrankt. Darf ich die Miete mindern?

Nein. Die Erkrankung von MitbewohnerInnen oder NachbarInnen stellt keinen Mangel der Mietsache und damit keinen Grund zur Mietminderung dar.

BERLINER MIETERVEREIN

Landesverband Berlin im Deutschen Mieterbund

Geschäftsstelle Spichernstraße 1, 10777 Berlin
U-Bhf. Spichernstraße (U3/U9), Bus 204
Fon: 030 - 226 26 0 (Servicetelefon)
Fax: 030 - 226 26 161

bmv@berliner-mieterverein.de
www.berliner-mieterverein.de

Telefonische Mietrechtsberatung
(für Mitglieder):

Montags - freitags 13 - 16 Uhr,
montags & donnerstags 17- 20 Uhr
unter Tel. 030 / 22626-152

V.i.S.d.P.: Dr. Rainer Tietzsch, Vorsitzender
Berliner Mieterverein e.V., Spichernstr. 1, 10777 Berlin

