

Corona & Miete / Pacht **Was Sie als Mieter und Vermieter jetzt beachten müssen**

(Dieses Schreiben dient lediglich zu Ihrer Information und ersetzt keine Rechtsberatung.)

Gesetz über die Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie vom 27. März 2020
§2 Beschränkung der Kündigung von Miet- und Pachtverhältnissen

Die Kündigungsbeschränkung gilt, wenn

1. ein bestehendes Mietverhältnis über Grundstücke oder über Räume besteht oder
2. ein bestehendes Pachtverhältnis über Grundstücke oder über Räume besteht,
3. die Nichtleistung des Mieters (Mietzahlung) auf den Auswirkungen der COVID-19-Pandemie beruht,
4. der Mieter/ Pächter diesen Kausalzusammenhang glaubhaft macht und
5. die Nichtleistung in den Zeitraum 01. April 2020 bis 30. Juni 2020 fällt.



Nach derzeitigem Stand ist eine Kündigung aufgrund o.g. nicht geleisteter Mietzahlungen erst ab dem 01. Juli 2022 möglich.

Bis dahin hat der Mieter / Pächter die Möglichkeit, die Miet-/ bzw. Pachtschulden (nebst Verzugszinsen) zu begleichen, um eine rechtswirksame Kündigung zu vermeiden.

Eine Glaubhaftmachung des Mieters/ Pächters muss

den Zusammenhang zwischen der COVID-19-Pandemie und der nicht erfolgten Mietzahlung als wahrscheinlich erscheinen lassen.



Wichtigstes Mittel der Glaubhaftmachung ist die eidesstattliche Versicherung (Anlage 1).

Hinweise

1. Die Mietforderung geht zu keinem Zeitpunkt unter!
2. Die Aussetzung der Miete/Pacht ist nur bei erheblichen Einkommens- bzw. Umsatzeinbußen als letztes Mittel zulässig.
3. Vermieter können dennoch jederzeit die Miete/ Pacht einfordern – notfalls im Wege der Klage mit anschließender Vollstreckung in Forderungen oder sonstige Gegenstände – auch vor 2022.
4. Im Falle der eigenmächtigen Aussetzung durch den Mieter/Pächter sollte über eine anwaltliche Zahlungsaufforderung oder Zahlungsklage nachgedacht werden.



Selbstverständlich können Vermieter ihrem Mieter/Pächter entgegenkommen und Stundungsvereinbarungen treffen oder Mietreduktionen vereinbaren.

Die Änderungen des Miet-/ Pachtverhältnisses sollten jedoch dringend **schriftlich** festgehalten werden. Dies gilt bereits aus Gründen der **Nachweisbarkeit** zur späteren Streitvermeidung.

Sollte ein **befristetes Miet-/ Pachtverhältnis** bestehen, kann eine mündliche Abänderung des Mietvertrages gem. § 550 BGB dazu führen, dass dadurch ein **unbefristetes Mietverhältnis entsteht**, welches gesetzlich kündbar ist.

Grundlegende offene Fragen

- Wie weit muss der Einkommensausfall des Mieters/ Pächters reichen?
- Welche Einschränkungen bei sonstigen Ausgaben sind zumutbar?
- Ist ein Mieter/ Pächter gehalten, auch private Rücklagen bzw. Eigenkapital einzusetzen oder sich zuvor um staatliche Hilfen zu bemühen?

Zu all diesen Punkten schweigt das Gesetz - hier werden entsprechende Wertungen durch die Rechtsprechung vorgenommen werden müssen...

In jedem Einzelfall sind mögliche Risiken und Schadensersatzansprüche zu berücksichtigen. Daher ist eine Einzelfallprüfung durch einen Rechtsanwalt nötig.

Bei Fragen & Problemen stehen wir Ihnen jederzeit mit Rat & Tat zur Seite.

Unser Service: Nutzen Sie die beigefügte eidesstattliche Versicherung (Anlage 1).

Mit freundlichen Grüßen,

Ihre Rechtsanwälte Streich & Kollegen

Finn Streich
Rechtsanwalt

Stefan Nunnenmacher
Rechtsanwalt

