



Mieterverein

Bochum, Hattingen und Umgegend e.V.



Ratgeber: Miete in den Zeiten der Corona

In diesem Ratgeber finden Sie Antworten auf die wichtigsten Fragen rund um Corona-Folgen für Mieter. Bei irgendwelchen Zweifelsfällen sollten Sie sich aber auf jeden Fall rechtlich beraten lassen. Auch wenn unsere Geschäftsstellen geschlossen sind: Wir sind für Sie da! Rufen Sie uns an:

Bochum: 0234 961140

Wattenscheid: 02327 88403

Hattingen: 02324 52524

1. Ansteckungsfahr 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. Denn eine verordnete Quarantäne in der Wohnung stellt in der Regel keine Beeinträchtigung der Nachbarn dar. Kann aber wegen des Corona-Falles eine Gefährdung anderer Nutzer, Dienstleister oder Besucher des Gebäudes nicht ausgeschlossen werden, müssen Mieter den Vermieter informieren – und dieser eventuell dann die anderen Mieter. Darüber hinaus-

gehende Schutzpflichten – wie etwa die Desinfektion von Gemeinschaftsflächen – bestehen höchstens im Einzelfall. Treppenhäuser, Kellerzugänge und Eingangsbereiche sind in der Regel sehr eng. Auf bauliche und organisatorische Maßnahmen des Vermieters die einen Mindestabstand von 1,50 – 2,00 m sicherstellen, haben Mieter in der Regel keinen Anspruch, weil sie schlicht undurchführbar sind. Das Infektionsrisiko ist somit als allgemeines Lebensrisiko hinzunehmen und reicht nicht aus, um besondere Schutzpflichten der Mietvertragsparteien zu begründen. Handhygiene, Umsicht und Vorsicht sind das Gebot der Stunde.

Gibt es mietrechtliche Ansprüche wegen verhängter Ausgangssperren oder Kontaktverboten?

Nein. Wenn ein Mieter seine Wohnung nicht mehr verlassen darf, ist das 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 zum Beispiel im Garten des Hauses treffen zu dürfen. Auch das ist kein Mangel der Mietsache, und eine Mietminderung kommt nicht in Betracht.

Was ist, wenn ich wegen häuslicher Quarantäne gar nicht in den Garten des Hauses gehen kann? Darf ich dann die Miete mindern?

Nein. Wenn ein Mieter aus persönlichen Gründen – wie einer Krankheit oder einer Quarantäneanordnung – einen Teil der „Mietsache“ nicht nutzen kann, stellt das keine Gebrauchsbeeinträchtigung dar. 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 maßgeb-

lich. Besichtigungen, die keinen dringend notwendigen Zweck verfolgen, müssen daher auf die Zeit nach der Pandemie verschoben werden. Wer aber nicht zu einer Risikogruppe gehört, muss bei einem beabsichtigten Verkauf der Wohnung eventuell den Besuch von Einzelpersonen dulden. Hierzu empfiehlt sich eine Rechtsberatung. Bei Reparaturen muss der Mieter Zugang zur Wohnung nur gewähren, wenn diese dringend notwendig sind, z. B. bei einem Rohrbruch. Die Verpflichtung zur Duldung der Ablesungen von Heizkostenverteilern oder Strom- und Gaszählern können Mieter durch Selbstablesung und Ankleben des Ergebnisses an die Wohnungstür bzw. Zusendung des Ergebnisses an die betreffenden Unternehmen erfüllen. Mieter können trotz der am 31. 12. 2020 ablaufenden Einbaufrist die Verschiebung des Rauchmeldereinbaus verlangen und den Zutritt zur Wohnung hierfür verweigern.

Wenn ich meine Betriebskostenabrechnung prüfen und dazu die Belege einsehen will, muss ich auch in „Corona-Zeiten“ das Büro des Vermieters oder des Verwalters aufsuchen?

Nein. Solange die behördlichen Corona-Einschränkungen bestehen und der Publikumsverkehr in den meisten Bereichen gestoppt wurde, haben Sie einen Anspruch auf Übersendung der Belege z. B. per E-Mail oder in Kopie gegen Übernahme der Kopierkosten.



2. Mietzahlungsschwierigkeiten und Kündigungsrisiken

Verträge sind grundsätzlich einzuhalten. Der Vermieter muss also ungeachtet der Corona-Pandemie weiterhin die Wohnung (oder die Geschäftsräume) zur Verfügung stellen, und der Mieter ist weiterhin zur Zahlung der vereinbarten Miete verpflichtet.

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

Ja. Wir raten grundsätzlich allen Mietern, die jetzt in Zahlungsschwierigkeiten kommen, sich so früh wie möglich mit dem Vermieter in Verbindung zu setzen und beispielsweise über eine Stundung oder Ratenzahlung zu verhandeln.

Was ist, wenn wir uns nicht einigen, ich aber nicht zahlen kann? Kann mir dann gekündigt werden?

Im Moment nicht, zumindest, wenn Sie glaubhaft machen können, dass der Zahlungsverzug mit der Corona-Pandemie in Zusammenhang steht. Dazu müssen Sie nicht unbedingt selbst erkrankt sein. Es reicht, wenn Sie Ihren Beruf nicht mehr oder nur eingeschränkt ausüben können, so dass Sie kein oder ein viel geringeres Einkommen erzielen. In jedem Fall sollten Sie sich auch um finanzielle Hilfen bemühen: Wohngeld, Arbeitslosengeld, Kurzarbeitsgeld ...

Aber normalerweise kann ein Vermieter doch fristlos kündigen, wenn ich zwei Monatsmieten im Rückstand bin?

Diese Möglichkeit hat der Gesetzgeber kurzfristig ausgeschlossen: Mietschulden, die wegen Corona zwischen dem 1. April und dem 30. Juni entstehen, berechtigen nicht zur Kündigung, weder fristlos noch fristgemäß. Diesen Zeitraum kann die Regierung eventuell verlängern, wenn die Pandemie länger dauert. Tut sie es nicht, kann wegen Mietschulden, die ab dem 1. Juli entstehen, wieder gekündigt werden.

Wie lange habe ich Zeit, die zwischen April und Juni entstandenen Mietschulden nachzuzahlen?

Zwei Jahre, also bis zum 30. Juni 2022. Wenn bis dahin die Schulden nicht beglichen sind, kann doch wieder gekündigt werden, auch wenn die Mietschulden zwischen April und Juni 2020 entstanden und Corona-bedingt sind.

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

Im Streitfall müssen Mieter dem Vermieter den Zusammenhang zwischen der Corona-Pandemie und der Nichtzahlung der Miete glaubhaft machen. Geeignete Nachweise können insbesondere Kopien der Antragstellung beziehungsweise die Bescheinigung über die Gewährung staatlicher Leistungen, Bescheinigungen des Arbeitgebers oder andere Nachweise über das Einkommen beziehungsweise über den Verdienstausschlag sein. Mieter von Gewerbeimmobilien können dies dadurch glaubhaft machen, dass der Betrieb durch Rechtsverordnung oder behördliche Verfügung untersagt oder erheblich eingeschränkt worden ist.



Muss ich die Miete mit Zinsen zurückzahlen?

Grundsätzlich ja. Denn die Mieten bleiben weiter regulär fällig. Bezahlen Mieter 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 %.

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 vorzulegen sein. Der Vermieter ist verpflichtet, Mietern auf Anfrage eine Bestätigung über die eingetretenen Mietrückstände vorzulegen. Verweigert er dies, kann dem Mieter das Recht zustehen, Mietzahlungen zurückzuhalten. Dadurch ist dann eine fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs ausgeschlossen.



3. Umzüge und Mietvertrag

Meine Wohnung habe ich gekündigt und ich 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 Mietern verlangen, dass sie die Wohnung räumen. Auch jetzt gilt schon im Vollstreckungsrecht: Das Recht der Mieter auf körperliche Unversehrtheit hat Vorrang vor dem Räumungsinteresse des Eigentümers.

Vor einigen Monaten hat der Vermieter eine Modernisierung 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 Mieter den Umzug in eine Ersatzwohnung nur akzeptieren, wenn eine Fachfirma den Umzug durchführt und das Um-

zugsgut nach dem Transport in die neue Wohnung 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.



4. Mängel & Mietminderung

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 Mieter aufgrund der Corona-Krise nicht wie geplant ausziehen können. Mieter müssen erst ab dem Tag Miete bezahlen, an dem sie die Wohnung tatsächlich beziehen können.

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

Sind zum Grundstück gehörende Spiel- oder Bolzplätze gesperrt, wird damit der vertragsgemäße Gebrauch beeinträchtigt. Damit liegt ein Mangel der Mietsache vor, weil Mieter nicht mehr wie vorher alle zur Verfügung stehenden Gemeinschaftsflächen nutzen können. Es ist unerheblich, dass die Einschränkung durch eine

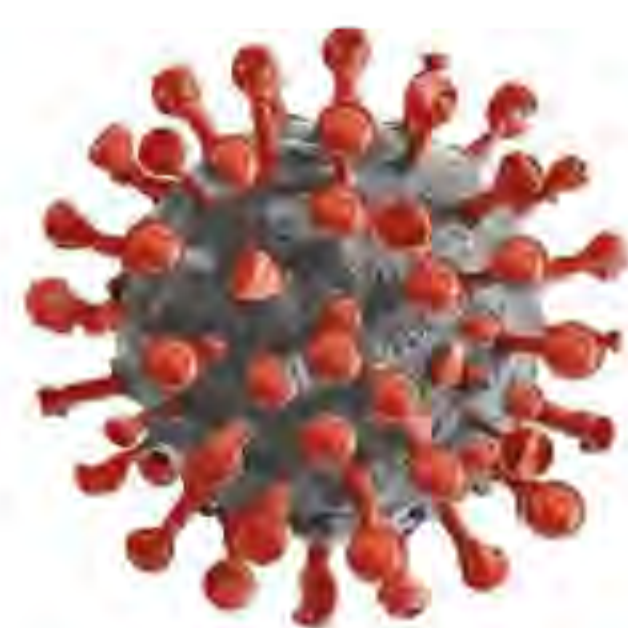
behördliche Maßnahme erfolgt ist. Denn der Mangel ist objektiv zu ermitteln. Bei Wegfall eines Spielplatzes wird in der Regel eine Minderungsquote von bis zu 5 % zuerkannt.

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 Mieter vorgehen, wenn diese überlange dort hängen, die Bauarbeiten eingestellt sind oder das Gerüst lediglich eine Plane für Werbezwecke halten soll. Das gilt allerdings auch ohne Corona.

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

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



Büro Bochum:

Öffnungszeiten:

Brückstraße 58
44787 Bochum
Tel.: 0234/961140

mo - do 8.30 - 18 Uhr
fr 8.30 - 12 Uhr

Info-Ansage:

0234 / 9611414

Büro Hattingen:

Öffnungszeiten:

Bahnhofstraße 37
45525 Hattingen
Tel.: 02324/52524

di 9 - 12 + 13 - 18 Uhr
mi 9 - 12 + 13 - 18 Uhr
do 9 - 12 + 13 - 15 Uhr

Internet: www.mieterverein-bochum.de

Büro Wattenscheid:

Öffnungszeiten:

Nikolaistraße 2
44866 Bochum
Tel.: 02327 / 88403

mo 9 - 12 + 13 - 18 Uhr
do 9 - 12 + 13 - 15 Uhr

E-Mail: info@mvbo.de

© Mieterverein Bochum, Hattingen und Umgegend e. V.

Alle Rechte vorbehalten. Nachdruck und Vervielfältigung in jeder Form, auch auszugsweise, nur mit schriftlicher Genehmigung.

Stand: April 2020