

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. **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 und Mieter den Vermieter und dieser eventuell andere Mieterinnen und Mieter 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 bis 2,00 m werden Mieterinnen und Mieter 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 Ausgangsperren bzw. Kontaktverbote?

Nein, dass der Mieter zum Beispiel zur Freizeitgestaltung seine Wohnung nicht mehr verlassen darf, ist **kein Mangel** der Mietsache. Kontaktsperrungen 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 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?

Grundsätzlich ist im Mietverhältnis der **Schutz des Mieters auf körperliche Unversehrtheit** zu beachten und maßgeblich. Dies gilt auch bei der COVID 19 – Pandemie. In Folge der „Lockerungen“ (Abschaffung der Eindämmungsverordnungen) werden **Besichtigungen** der Wohnung durch den Vermieter oder Kaufinteressenten und **Handwerkerbesuche** wegen Reparaturen mit dem Einwand der Corona Pandemie nicht mehr zu verhindern sein, sofern der Mindestabstand eingehalten und ggf. bei Nichteinhaltung des Mindestabstands eine Mund-Nasenschutzmaske getragen wird. Etwas Anderes kann gelten, wenn Mieter oder Mieterin zu einer gesundheitlich klar gefährdeten Risikogruppe gehören. Allein der Hinweis auf ein Lebensalter über 60 Jahren wird aber nicht ausreichen. Aufgrund der Bedeutung des Einzelfalles empfiehlt sich hierzu eine persönliche **Rechtsberatung**.

Die Verpflichtung zur Duldung der **Ablesungen** von Heizkostenverteilern oder Strom- und Gaszählern können Mieterinnen und Mieter grundsätzlich durch Selbstablesung und Ankleben des Ergebnisses an die Wohnungstür, beziehungsweise Zusendung des Ergebnisses an die betreffenden Unternehmen erfüllen. Das gilt jedoch nicht für den Austausch von Verdunsterröhrchen, da dieser nur fachmännisch erfolgen kann. Auch hier wird man den Zugang des Handwerkers mit dem Hinweis auf die Corona-Pandemie nicht verweigern können, sofern der Mindestabstand eingehalten und ggf. bei Nichteinhaltung des Mindestabstands ein Mund-Nasenschutz getragen wird.

INFO-
TELEFON
030-226 26 0

Auch können Mieterinnen und Mieter nun in Folge der „Lockerungen“ (Abschaffung der Eindämmungsverordnungen) und aufgrund der am 31.12.2020 ablaufenden Einbaufrist die Verschiebung des **Rauchmeldereinbaus** ohne besonderen Grund nicht mehr verlangen.

...

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

Inzwischen wird aufgrund der „Lockerungen“ (Abschaffung der Eindämmungsverordnungen) ein Anspruch auf Übersendung der Belege zum Beispiel per E-Mail oder in Kopie gegen Übernahme der Kopierkosten nicht mehr bestehen, wenn sich das Büro der Verwaltung oder des Vermieters in Berlin befindet. Demnach müssen Hausverwaltungen oder Vermieter auch für die Belegprüfung nun Zugang für Mieterinnen und Mieter oder deren Bevollmächtigte wieder ermöglichen, allerdings unter Wahrung der Abstandsregeln und mittels Tragen einer Mund-Nasenschutzmaske

2. Mietzahlungsschwierigkeiten und Kündigungsrisiken

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

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

Ja. Mieterinnen und Mieter 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 für einen begrenzten Zeitraum ausgeschlossen wurde.

Um sich vor dem Verlust der Wohnung zu schützen, sollten Mieterinnen und Mieter bei drohenden Mietzahlungsschwierigkeiten sofort mit ihrem Vermieter Kontakt aufnehmen und versuchen, sich auf Schuldenerlass oder die Stundung der Mietzahlung – nach Möglichkeit ohne Verzugszinsen - zu einigen. In Betracht kommt ebenfalls eine Ratenzahlung 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 zeitlich begrenzte Kündigungsschutz?

Das Recht der Vermieter, Miet- und Pachtverhältnisse über Räume oder über Grundstücke wegen Zahlungsrückständen zu kündigen, wurde ab 1.4.20 für **einen begrenzten Zeitraum** eingeschränkt. Für andere Kündigungsgründe als den Zahlungsverzug aufgrund von Corona-bedingter Nichtzahlungsfähigkeit gilt diese Regelung nicht. Die Beschränkung der Kündigungen bezieht sich ausdrücklich nur auf 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 entstanden sind**. Leider hat die Bundesregierung bislang trotz eindringlicher Forderungen der Mietervereine keinen Gebrauch von der Möglichkeit gemacht, durch Rechtsverordnung diesen Zeitraum zu verlängern. Zahlungsrückstände, die ab 1. Juli 2020 neu eintreten, können somit wieder zur außerordentlichen fristlosen oder zur ordentlichen Kündigung führen. Mieter, bei denen sich Mietzahlungsschwierigkeiten abzeichnen, sollten trotzdem umgehend den Kontakt mit ihrem Vermieter aufnehmen und versuchen, einen Schuldenerlass, eine einvernehmliche Ratenzahlung oder eine Stundung der Miete zu verhandeln. Außerdem sollte geprüft werden, ob ein Wohngeldanspruch besteht. Bei Jobverlust sollte umgehend Arbeitslosengeld beantragt werden. Die Angemessenheitsprüfung der Miete ist bei ALG II vorübergehend ausgesetzt.

...

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

Im Streitfall müssen Mieterinnen und Mieter 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 Corona-Pandemie beruht.

Zur **Glaubhaftmachung** können sich Mieterinnen und Mieter 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 und Mieter 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: Ausschließlich die Zahlungsrückstände aus dem Zeitraum 1. April bis 30. Juni 2020 berechtigen für einen begrenzten Zeitraum nicht zur Kündigung. **Die Pflicht der Mieterinnen und Mieter zur Zahlung bleibt weiterhin bestehen.** Die zwischen dem 1. April und 30. Juni 2020 aufgelaufenen Mietschulden müssen bis zum 30.6.2022 an den Vermieter gezahlt werden.

Damit haben Mieterinnen und Mieter vom 30. Juni 2020 an bis zu zwei Jahre Zeit, einen zur Kündigung berechtigenden Miet- oder Pachtrückstand aus den Monaten April bis Juni 2020 auszugleichen. Werden die Mietschulden bis 30.6.2022 nicht getilgt, **kann ab 1. Juli 2022 die Kündigung wegen Zahlungsverzugs** für die Mietschulden aus dem Zeitraum 1.4. - 30.6.20 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 und 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 circa 4 bis 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 und Mieter auf Anfrage eine Bestätigung über die eingetretenen Mietrückstände vorzulegen. Verweigert der Vermieter die Auslieferung, kann Mieterinnen und Mietern ein Zurückbehaltungsrecht von Mietzahlungen zustehen, wodurch die fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs ausgeschlossen ist.

**BERLINER
MIETER*INNEN
VEREINT**

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

...

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

Grundsätzlich sollten während eines strengen „Lockdowns“ keine Modernisierungsmaßnahmen stattfinden, durch die die Gesundheit der Mieter und Mieterinnen in den Wohnungen gefährdet werden könnte. Inzwischen wird wegen der „Lockerungen“ (Abschaffung der Eindämmungsverordnungen) dem Vermieter ein Aufschieben von Modernisierungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen nicht mehr zugemutet werden können. Falls Mieter oder Mieterin zu einer gesundheitlich klar gefährdeten Risikogruppe gehören, kann jedoch grundsätzlich bei umfangreichen Maßnahmen in der Wohnung der vorübergehende Umzug in eine Ersatzwohnung oder ein Hotel erforderlich sein. Allein der Hinweis auf ein Lebensalter über 60 Jahren als Zuordnung zu Risikogruppe wird aber nicht ausreichen.

...

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

Solange nur eine **Kontaktsperr**e verhängt war und auch infolge der „Lockerungen“ (Abschaffung der Eindämmungsverordnungen) musste bzw. muss der Umzug nicht verschoben werden. Inzwischen darf auch der privat organisierte Umzug wieder mit Freunden stattfinden, die nicht zum Haushalt gehören. Bei einer **Ausgangssper**re darf der Umzug jedoch nur 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 **mit dem zukünftigen Vermieter in Verbindung zu setzen** und telefonisch abzustimmen, ob alles wie geplant ablaufen kann und die bisherigen Mieter bzw. Mieterinnen die Wohnung auch verlassen konnten. Ist ein Einzug nicht möglich, weil die Vermieter die Wohnung noch nicht verlassen konnten, verzögert sich die Pflicht zur Mietzahlung. Mieterinnen und Mieter müssen dann erst ab dem Tag Miete bezahlen, an dem sie die Wohnung tatsächlich beziehen können.

4. Mängel und 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 und Mieter 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 Prozent zuerkannt. Allerdings sind auch die privaten Spielplätze inzwischen zumeist wieder für alle Bewohner zugänglich, seit die Bezirksämter die Sperrung der öffentlichen Spielflächen aufgehoben haben.

...

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 und Mieter 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 mietrechtlichen 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 Mitbewohnern oder Nachbarn 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



Mieterinis



BERLINER MIETERVEREIN