

Auswirkungen der Corona-Krise auf bestehende Mietverhältnisse

„Wer soll das bezahlen?“

Das fragte sich der Kölner Liedermacher Jupp Schmitz bereits seit 1949 in dem gleichnamigen Lied, in welchem es um einen geprellten Wirt geht und um eine Ehefrau, die ihren Mann finanziell überfordert.

In Zeiten der Corona-Krise sind dies Luxusprobleme vergangener Tage.

Die Corona-Krise führt bei vielen Familien zu finanziellen Engpässen, die insbesondere die Erfüllung laufender Verbindlichkeiten schwierig, wenn nicht sogar unmöglich macht.

Wirken sich die finanziellen Einbußen auf die Zahlung der Miete aus, so stellt sich schnell eine existenzbedrohende Situation ein.

Bei der Wohnraummiete lag die durchschnittliche Mietbelastungsquote (Anteil der bruttowarmen Mietkosten am Haushaltsnettoeinkommen) im Jahr 2017 bei immerhin 29 Prozent. 2017 haben die Mieter also mehr als ein Viertel ihres monatlichen Einkommens für die Warmmiete aufgebracht. Der Anteil ist sicherlich in den letzten drei Jahren noch auf Grund der allgemeinen Entwicklung am Wohnungsmarkt gestiegen. Insbesondere in Ballungsgebieten (Köln, Bonn etc.) liegt die Mietbelastungsquote schnell bei bis zu 40 Prozent.

Da braucht man als Mieter eigentlich jeden Euro.

Durch das Corona-Virus haben Unternehmen des produzierenden Gewerbes ihr Geschäft beschränkt oder eingestellt.

Auch sind eine Vielzahl von Freizeit- und Kultureinrichtungen, Kinderbetreuungseinrichtungen, Gastronomiebetrieben und Einzelhandelsgeschäften geschlossen und zahlreiche öffentliche Veranstaltungen untersagt.

Für Mieter wird es ein Problem sein, die laufende Miete für Wohn- beziehungsweise Gewerbeflächen zu begleichen. Ebenso betroffen sind Pächter, die eine Pacht zu entrichten haben.

Zeitgleich knüpft das Gesetz an die Nichtzahlung der Miete einen Grund für den Vermieter das Mietverhältnis außerordentlich und fristlos zu kündigen.

Mietverhältnisse können aus wichtigem Grund bereits dann außerordentlich fristlos gekündigt werden, wenn der Mieter für zwei aufeinander folgende Termine mit der Entrichtung der Miete oder eines nicht unerheblichen Teils der Miete in Verzug ist oder in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt, mit der Entrichtung der Miete in Höhe eines Betrages in Verzug ist, der die Miete für zwei Monate erreicht (§ 543 Absatz 1, Absatz 2 Satz 1 Nummer 3 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB)).

Diese Möglichkeit der Kündigung setzt der Gesetzgeber zunächst vorübergehend außer Kraft, wenn der **Zahlungsverzug unmittelbar auf die Corona-Krise zurückgeht**. Kann also die Miete nicht oder nicht vollständig gezahlt werden, weil die finanzielle Schieflage auf das Corona-Virus zurück geht, dann entfällt zwar **nicht die Pflicht die fehlenden Mieten nachzuzahlen**, jedoch kann der Vermieter, **resultieren die fehlenden Mieten aus dem Zeitraum April 2020 bis Ende Juni 2020, eine fristlose Kündigung hierauf nicht stützen**.

Dies gilt für Verträge über Wohn- und Gewerberäume aber auch bei Pachtverhältnissen.

Ähnliche Regelungen wird es für die Verträge geben, die sich um ein Mietverhältnis herum zwangsweise ergeben. Zu denken ist hier an Strom, Gas, Fernwärme und ähnliches.

Verbraucher und Kleinstunternehmen können Ansprüche, im Zusammenhang mit Verträgen, die Dauerschuldverhältnisse sind und vor dem 8. März 2020 geschlossen wurden und derzeit wegen der Folgen der Corona-Krise nicht erfüllt werden können, die Leistung ebenfalls vorläufig bis Ende Juni 2020 verweigern.

Damit wird für Verbraucher und Kleinstunternehmen gewährleistet, dass sie insbesondere von Leistungen der Grundversorgung (Strom, Gas, Telekommunikation, soweit zivilrechtlich geregelt auch Wasser) nicht abgeschnitten werden, weil sie ihren Zahlungspflichten krisenbedingt nicht nachkommen können.

Voraussetzung für das Leistungsverweigerungsrecht ist hier jedoch, dass bei Erfüllung der eigentlich bestehenden vertraglichen Verpflichtungen der Lebensunterhalt desjenigen der die Leistung verweigert oder dessen Familie gefährdet würde.

Setzen Sie sich also am besten mit Ihrem Vermieter und Ihren Versorgern frühzeitig ins Benehmen, wenn Sie die Befürchtung haben, dass Sie auf Grund der Corona-Krise laufenden Verpflichtungen nicht nachkommen können. **Setzen Sie sich darüber hinaus mit den zuständigen öffentlichen Stellen in Verbindung und beantragen Sie Wohngeld und ähnliche ergänzende staatliche Leistungen um die Defizite im Haushaltsgeld schnell zu kompensieren.**

Gerne sind wir bereit, Ihnen hierbei mit Rat und Tat zur Seite zu stehen.