

## **Kündigungsschutz in der Corona-Krise**

Der von der Bundesregierung angekündigte Schutz für Mieter/innen in der Corona-Krise ist beschlossen. Wie weitgreifend sind die Maßnahmen der Regierung und wen schützen sie?

„Innerhalb kürzester Zeit haben wir eine Vielzahl von Anfragen von Mietern erhalten, die sich aufgrund der COVID-19 Pandemie unverschuldet in Zahlungsschwierigkeiten befinden“, erläutert Claus O. Deese, Vorstand des Mieterschutzbund e.V. „Sowohl Gewerbemieter als auch Wohnungsmieter sehen sich mit einer Vielzahl von Herausforderungen konfrontiert, von denen der plötzliche Wegfall der Einnahmen oder des Lohns sicher mit die Gravierendste ist.“

Grundsätzlich besteht nach dem Gesetz die Möglichkeit, den Mieter fristlos zu kündigen, wenn dieser beispielsweise im Wohnraummietrecht an zwei aufeinanderfolgenden Terminen eine Mietzahlung in Höhe einer Miete schuldig bleibt, oder über einen längeren Zeitraum einen Mietrückstand von zwei Mieten erreicht. Um dieses in der aktuellen Corona-Krise zu verhindern, ist nun ein neues Gesetz in Kraft getreten, das verhindern soll, dass ein Zahlungsrückstand, der auf die COVID-19 Pandemie zurückzuführen ist, zu einer Kündigung des Mietverhältnisses führt. Die Regelungen betreffen nicht nur das Wohnraummietrecht sondern auch das Gewerbemietrecht und Pachtverhältnisse.

Dies sind die Voraussetzungen:

1. Es muss sich um einen Zahlungsrückstand in dem Zeitraum 01. April 2020 bis 30. Juni 2020 handeln. (Die Bundesregierung kann eine Verlängerung dieses Zeitraumes vereinbaren)
2. Die Nichtzahlung muss eine Auswirkung der COVID-19 Pandemie sein. Dies muss durch den Mieter glaubhaft gemacht werden.
3. Der Zahlungsrückstand muss bis Ende Juni 2022 ausgeglichen werden.

Mieter müssen also darauf achten, dass der Zahlungsrückstand allein auf die Covid-19 Pandemie zurückzuführen ist. Sie können dies glaubhaft machen, in dem sie beispielsweise eine Bescheinigung des Arbeitgebers über den Verdienstausschlag oder über eine mögliche Kurzarbeit beibringen. Auch ein Nachweis über staatliche Hilfen kann vorgelegt werden und hilfreich sein. Es sollte überprüft werden, ob beispielsweise Wohngeld beantragt werden kann. Gegebenenfalls muss daran gedacht werden, auch Rücklagen in Anspruch zu nehmen.

„Die neuen Regelungen sind gut, müssen aber in einem zweiten Schritt ergänzt und vervollständigt werden“, mahnt Claus O. Deese, Vorstand des Mieterschutzbund e.V. Was passiert, wenn der Rückstand nicht allein ab dem 01.04.2020 hervorgerufen wurde? Was ist, wenn beispielsweise schon im März 2020 für einen Gewerbemieter die Einnahmen durch die Schließung seines Geschäfts weggebrochen sind? Soll dann die Kündigung weiterhin möglich sein?

„Unsere Antwort hierauf lautet ganz klar, nein!“ stellt Claus O. Deese, Vorstand des Mieterschutzbund e.V., klar. „Es braucht jedoch eine ebenso eindeutige Antwort des Gesetzgebers hierauf.“

Auch an die Zeit nach der Pandemie muss gedacht werden. Was passiert beispielsweise, wenn die Einnahmen so nachhaltig wegbrechen, dass bis Ende Juni 2022 der Rückstand nicht ausgeglichen werden kann? Soll dann eine Kündigung möglich sein? Auf diese Fragen muss selbstverständlich eine Antwort gefunden werden, um Rechtssicherheit zu schaffen.

Weitere Hilfe und zwar finanzieller Art ist gefordert. Von vielen Stellen wurde bereits ein „Sicher-Wohn-Fonds“ gefordert. Auch aus Sicht des Mieterschutzbund e.V. kann dies eine Möglichkeit darstellen, um ausstehende Mietzahlungen durch den Staat auszugleichen. Die Zahlung könnte aus dem Fonds direkt an den Vermieter erfolgen. Selbstverständlich darf nicht vergessen werden, dass auch diese in vielen Fällen auf die Mieteinnahmen angewiesen sind. Eine solche staatliche Unterstützung bietet die Möglichkeit, das häufig gute Miteinander im Verhältnis zwischen Mieter und Vermieter aufrechtzuerhalten.

3.820 Zeichen (inkl. Leerzeichen)

*Der Mieterschutzbund e.V. ([www.mieterschutzbund.de](http://www.mieterschutzbund.de)) hat über 46.000 Mitglieder im ganzen Bundesgebiet, deren Interessen kompetent vertreten werden. Der Hauptsitz des Mieterschutzbund e.V. ist in Recklinghausen, weitere Büros gibt es in Bochum, Bottrop, Dorsten, Dortmund, Herne und Wuppertal.*