



# KUES & PARTNER

Die Kanzlei am Bodensee

## **Wohnraummietrecht: Auswirkung des Gesetzes zur Abmilderung der Folgen des Covid-19-Coronavirus auf das Mietverhältnis.**

Der Mieter *soll* nicht nur zu Hause bleiben – er *darf* es auch!

Aber reicht dies für eine interessengerechte Abmilderung der Pandemie-Folgen für die Parteien eines Wohnraummietvertrags aus?

Wegen des Covid-19-Coronavirus soll kein Mieter um seine Wohnung fürchten müssen. Die *Kündigungsmöglichkeiten* des Vermieters wegen Zahlungsverzuges des Mieters werden deshalb stark beschränkt. Die *Zahlungspflicht* des Mieters besteht hingegen auch nach dem Gesetz zur Abmilderung der Folgen der Corona-Pandemie uneingeschränkt fort. Eine *Zahlungsverweigerungsrecht* wird dem Mieter ausdrücklich *nicht* zugesprochen. Der Vermieter kann seinen Zahlungsanspruch gerichtlich geltend machen und grundsätzlich auch durchsetzen.

Darf der Vermieter aber auch auf die *Kaution* zurückgreifen, wenn der Mieter wegen der Corona-Folgen die Miete nicht bezahlt? Was gilt, wenn die Mietsicherheit in Form einer *Bankbürgschaft* entrichtet wurde? Hat ein evtl. Rückgriff auf eine solche Sicherheit Auswirkungen auf das *Rechtsverhältnis zwischen Mieter und Bürge*?

Wenn der Mieter eine *Barkaution* entrichtet hat – hat er dann Anspruch auf einen Nachweis des Vermieters, dass die Sicherheit getrennt vom Vermietervermögen und damit *insolvenzfest* angelegt wurde? Und welche Folgen hat es mittel- und langfristig, wenn Mieter wie Vermieter in der Krise lediglich die vom Gesetzgeber neu geschaffenen Regelungen heranziehen – ohne in Betracht zu ziehen, dass sich im Wege zusätzlicher Vereinbarung zum Mietvertrag Lösungen finden lassen, die den Interessen der Betroffenen womöglich noch (viel) besser gerecht werden, als die nach dem Abmilderungsgesetz neu zur Verfügung stehenden „Werkzeuge“?

Die Miete kann gestundet werden, für Nachforderungen wie Guthaben aus erfolgter Betriebskostenabrechnung kann Zahlungsaufschub gewährt werden, verzichtet der Mieter darauf, die Miete zu mindern, obwohl sich in Folge der Krise bauliche Maßnahmen verzögern, die zur Behebung von Mängeln der Mietsache erforderlich sind, kann der Vermieter dies mit einer Stundung oder einem Teilverzicht auf die Miete honorieren ...

Die mietrechtlichen Regelungen des Abmilderungsgesetzes können die Folgen der Pandemie für Wohnraummieter sicherlich (kurzfristig) mildern. Mit dem BGB stehen daneben aber bereits Regelungen zur Verfügung, anhand derer sich – einvernehmlich – Lösungen erarbeitet lassen, die den gegenläufigen Interessen der Vertragsparteien noch besser, insbesondere langfristig Rechnung tragen.

Gerne helfen wir Ihnen, sinnvolle und auf Dauer tragbare Lösungen sowohl für Mieter als auch Vermieter zu finden!

**Rechtsanwältin und Fachanwältin für Miet- und WEG-Recht Dr. Ruth Christina Siegel**

**Tel.: 07531/9085-17**

**E-Mail: siegel@kues-partner.de**