

Coronavirus und Vermieter

Immobilien Der Gesetzgeber hat die Rechte von Vermietern beschränkt, um die Folgen der Pandemie zu begrenzen. *Von Gerhard Königer*



Ursula Klozbücher und Rolf Merz vom Verein Haus und Grund Ellwangen vor den Geschäftsräumen im Haus Marienstraße 6.

Ellwangen

Der Schutz der Mieter vor Kündigung war eine der ersten Maßnahmen der Bundesregierung in der Coronapandemie. Von April bis Juni 2020 konnten Vermieter keine Kündigung aufgrund von Mietrückständen aussprechen. Bis dahin galt: zwei Mieten Zahlungsverzug sind ein Kündigungsgrund.

Die Regelung zum Mieterschutz wurde in der zweiten Coronawelle nicht verlängert, berichtet Rolf Merz, Vorsitzender des Vereines Haus und Grund

Ellwangen. Allerdings gelte weiterhin, dass Zahlungsrückstände aus dem Zeitraum 1. April bis 30. Juni 2020, vorausgesetzt sie beruhen auf Auswirkungen der Pandemie, nicht zur Kündigung berechtigen – und zwar für die Dauer von 24 Monaten. Erst, wenn der Mieter oder Pächter die Zahlungsrückstände auch nach dem 30. Juni 2022 noch nicht beglichen hat, kann ihm wieder gekündigt werden.

„In unseren wöchentlichen Sprechstunden waren 2020 während der Pandemie Fragen des Kündigungsschutzes nicht öfter Thema als in anderen Jahren“, sagt Merz dazu.

Bei gewerblichen Mietern hat der Gesetzgeber ab 1. 1. 2021 festgelegt, dass Mietverhältnisse angepasst, das heißt Mieten neu verhandelt, werden können, wenn die Geschäftsgrundlage des Mieters aufgrund von Corona betroffen ist. Der Vermieter muss dazu in das Gespräch eintreten. Solche Fälle habe es durchaus auch in Ellwangen gegeben, berichtet Merz. Seine Empfehlung sei je nach Fall unterschiedlich. Grundsätzlich könne man jedoch sagen, dass es für einen Vermieter aktuell besser sei, ist, dem Pächter entgegenzukommen, wenn er sich dadurch einen sicheren und solventen Mieter erhalten kann.

„Man muss aber auch bedenken, dass viele Haus- und Grundbesitzer die Einnahmen aus Vermietung oder Verpachtung unbedingt brauchen, um Kredite bei der Bank zu bedienen. Wenn die Miete ausfällt, gerät das ganze Finanzierungskonzept ins Wanken. Viele haben auf die Mieteinnahmen auch ihre Alterssicherung gebaut“, erklärt Ursula Klotzbücher, die Mitglied im Beirat des Vereins ist.

Um die Anpassung von Mietverhältnissen aufgrund der Coronapandemie sei bereits vor zahlreichen Landgerichten gestritten worden, berichtet Rolf Merz. „In 80 Prozent der Fälle sahen die Richter keinen Grund, die Miete anzupassen. Die aktuelle Regelung ist also auch eine Reaktion auf die laufende Rechtsprechung.“ Die Regelung sei „wachsweich“ formuliert, man könne sie so verstehen, dass sich die Parteien möglichst selbst einigen sollen.

Der Empfang zum 100-jährigen

Bestehen fiel aus

Der Verein Haus und Grund Ellwangen wurde 1919 gegründet. Im vergangenen Jahr sollte das 100-jährige Bestehen eigentlich bei einem Empfang am 3. April gefeiert werden. Sogar die Einladungen waren schon gedruckt, der Präsident von Haus und Grund Deutschland, Dr. Kai Warnecke, als Festredner bestellt. Dann kam der erste Lockdown und warf alle Pläne über den Haufen.

Die Festschrift zum Jubiläum wurde nun den 635 Mitgliedern per Post zugestellt. Dr. Anselm Grupp und Christina Faber hatten die Broschüre mit vielen Details aus der Geschichte gestaltet.

Die Feier soll nachgeholt werden, wann bleibt allerdings von dem weiteren Verlauf der Pandemie abhängig.