



Friedrich J. Maier-Bode Burgplatz 6 D 51427 Bergisch Gladbach

An die Eigentümer/innen
von Miethäusern in unserer Verwaltung

Mitglied im Verband der Immobilienberufe und Hausverwalter e.V. IVD
Mitglied im Verband der Immobilienverwalter NRW VDIV
Mitglied im Haus- und Grundbesitzerverein Köln
Mitglied im Haus- und Grundbesitzerverein Rhein-Berg
Mitglied im Beirat des Haus- und Grundbesitzervereins Rhein-Berg

Niederlassung Bergisch Gladbach

Burgplatz 6 D

51427 Bergisch Gladbach

Tel. : 02204 / 97 97 9 79

E-mail : Hausverwaltung@koeln-office.de

I-net : www.hausverwaltung-koeln.de

Abend und Wochenendnotdienst

Tel. : 02204 / 92 54 10

Köln, im April 2020 HV/ FMB-sg

Informationsschreiben Mietverwaltungskunden

Sehr geehrte Hauseigentümer/innen,

im Rahmen unserer Mietverwaltungstätigkeit möchten wir Sie über die gesetzlichen Neuerungen und Auswirkungen der Covid-19-Pandemie informieren:

Am 23. März 2020 hat der Bundestag das "**Gesetz zur Abmilderung der Folgen der Covid-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht**" verabschiedet, das am 27. März 2020 auch den Bundesrat passiert hat. Für das Mietrecht enthält das Gesetz folgende Regelungen:

Beschränkung des Kündigungsrechts

Nach dem neuen Gesetz gilt ab dem 01. April 2020 eine **Beschränkung des Kündigungsrechts des Vermieters**, soweit Mietrückstände im Zeitraum vom 01. April 2020 bis 30. Juni 2020 entstehen und auf den Auswirkungen der COVID-19-Pandemie beruhen. Der **Zusammenhang zwischen COVID-19-Pandemie und Nichtleistung** ist vom Mieter **glaubhaft zu machen**. Sonstige Kündigungsrechte aus anderen Gründen, z.B: mietvertragswidrigem Verhalten, bleiben hiervon unberührt.

Das bedeutet, dass wegen Mietrückständen in dem o.g. Zeitraum, soweit sie nachweislich durch die Covid-19-Pandemie verursacht wurden, anders als nach sonst geltendem Recht, der Mietvertrag nicht gekündigt werden kann. Sollten **Mietrückstände vor diesem Zeitraum aufgelaufen sein**, kann nach wie vor im Falle des Vorliegens der gesetzlichen Voraussetzungen eine **Kündigung ausgesprochen** werden.

Die Beschränkung des Kündigungsrechtes gilt bis zum 30. Juni 2022, so dass bis zu diesem Zeitpunkt angefallene Mietschulden aus dem Zeitraum 01. April 2020 bis 30. Juni 2020 wieder ausgeglichen sein müssen, um danach eine Kündigung abzuwenden.

Der aktuelle Zeitraum der Beschränkung des Kündigungsrechts (bis zum 30. Juni 2020) kann durch eine Verordnungsermächtigung nochmals bis zum 30. September 2020 verlängert werden, wenn sich die Pandemie weiterhin erheblich auf das wirtschaftliche Leben auswirkt.

Die Regelungen gelten gleichermaßen für Wohnraum- und für die Gewerbemiete.

Keine Stundung und kein Leistungsverweigerungsrecht bei Mietzahlungen!

Für Mietverhältnisse ordnet das Gesetz **keine Stundung der Mietzahlungen** an. Das bedeutet, dass Mieten nach wie vor fällig werden und vom Mieter weiterhin fristgerecht zu leisten sind.

Auch gilt das in dem Gesetz geregelte **Leistungsverweigerungsrecht für Dauerschuldverhältnisse** (für Verbraucher und Kleinstunternehmen) **für Mietzahlungen nicht**. Letztere wurden ausdrücklich von der Regelung des Leistungsverweigerungsrechts nach Art. 5 § 1 (4) Nr.1 ausgenommen.

Konsequenz bei ausbleibenden Mietzahlungen

Nach wie vor gerät der Mieter im Falle der Nichtleistung der Miete in Zahlungsverzug und es fallen zusätzlich zu der Miete ab diesem Zeitraum Verzugszinsen an. Wir werden dann – wie sonst auch – für Sie als Vermieter das Forderungsmanagement zur Durchsetzung der ausgebliebenen Mietzahlungen betreiben. Für rückständige Mietzahlungen können ggf. auch Mietsicherheiten in Anspruch genommen werden, deren Wiederauffüllung dann vom Mieter zu verlangen ist.

Außergewöhnliche Situationen erfordern außergewöhnliche Maßnahmen: Wir möchten Sie daher alternativ zum klassischen Forderungsmanagement auf die Möglichkeit einer vertraglichen Stundung von Mietzinszahlungen hinweisen. Wenn ein Mieter mit diesem Anliegen an uns herantritt, werden wir uns mit Ihnen in Verbindung setzen. In Betracht kommt eine Stundungsvereinbarung.

Bei dieser Gelegenheit möchten wir Sie auch über den **Umgang mit Handwerkeraufträgen und Wohnungsübergaben/Wohnungsbesichtigungen** informieren:

Es gibt kein Verbot der Veranlassung/Durchführung von Handwerkeraufträgen oder Wohnungsübergaben und Wohnungsbesichtigungen. Insoweit sind die geltenden allgemeinen Schutzmaßnahmen/Hygienevorschriften einzuhalten. Im Falle einer Ablehnung der Durchführung des Termins durch das Handwerksunternehmen oder der Ablehnung von Ortsterminen durch betroffene Bewohner werden wir uns in jedem Einzelfall bemühen, eine sachgerechte Lösung zu finden.

Wir hoffen, Ihnen mit dem Schreiben die wichtigsten Fragen beantwortet zu haben. Wir werden die Entwicklungen weiterverfolgen und Sie in dieser ungewöhnlichen und schwierigen Zeit weiter auf dem Laufenden halten.

Mit freundlichen Grüßen und bleiben Sie gesund ...

Fhr Friedrich J. Maier-Bode

**Hausverwaltung Maier-Bode
Burgplatz 6 D, 51427 Bergisch Gladbach**