

B & K Special II

Mietrecht – Aktuell Mieterschutz zu Zeiten der Coronavirus-Pandemie

04/2020

(Stand: 30.03.2020)

I. Sachlage

Die Weltgesundheitsorganisation WHO hat am 11.03.2020 die Ausbreitung des aktuellen Coronavirus Covid-19 zur Pandemie erklärt. Die Ausbreitung des Coronavirus hat auch in der Bundesrepublik Deutschland zu erheblichen, noch nie dagewesenen Einschränkungen in nahezu allen Bereichen des Privat- und Wirtschaftslebens geführt. Hierdurch sind u.a. auch die laufenden Einnahmen vieler Mieter von Wohn- und Gewerberäumen ganz oder zum Teil weggebrochen. Es ist zu erwarten, dass viele Mieter in nächster Zukunft fällige Monatsmieten nicht mehr zahlen können. In der Folge sind viele Mieter von einer Kündigung des Mietverhältnisses wegen Mietzahlungsrückständen bedroht. Gleiches gilt für Pächter von Pachtimmobilien (z.B. Gaststätten). Zum Schutz dieser Mieter und Pächter haben Bundesregierung, Bundestag und Bundesrat im Eiltempo u.a. ein Gesetz auf den Weg gebracht, das die negativen Folgen der Covid-19-Pandemie für Mieter und Pächter von Wohn- und Gewerberäumen abfedern soll.

Die hierzu am 25. März 2020 vom Bundestag mit Zustimmung des Bundesrats vom

27. März 2020 im „Gesetz zur Abmilderung der Folgen der Covid-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht“ zu Artikel 240 des EGBGB beschlossenen und ab dem 1. April 2020 in Kraft tretenden Übergangsregelungen im Bereich des Miet- und Pachtrechts werden nachfolgend kurz dargestellt.

II. Kündigungsschutz

1. Rechtliche Ausgangslage

Mietverhältnisse können vom Vermieter gemäß § 543 Abs. 1, Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BGB aus wichtigem Grund 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. Inhaltlich gleichlautende oder ähnliche Regelungen finden sich auch unmittelbar in vielen Wohnungs- und Gewerberaummietverträgen sowie Pachtverträgen über Gewerbeimmobilien.

2. Neue Regelung

2.1 Wegen **Mietschulden aus dem Zeitraum vom 1. April 2020 bis 30. Juni 2020**

dürfen Vermieter von Wohn- und Gewerbeobjekten das Mietverhältnis nicht kündigen, sofern die Mietrückstände auf den Auswirkungen der Covid-19-Pandemie beruhen. Ausgeschlossen sind sowohl außerordentliche fristlose Kündigungen aus wichtigem Grund (§ 543 BGB) als auch ordentliche Kündigungen (§ 573 BGB) wegen derartiger Mietrückstände.

2.2 Mieter, die sich auf diese Neuregelung berufen wollen, müssen **glaubhaft machen**, dass ihre Zahlungsschwierigkeiten auf der Covid-19-Pandemie beruhen. Der Mieter muss Tatsachen darlegen, aus denen sich eine überwiegende Wahrscheinlichkeit dafür ergibt, dass seine Nichtleistung der Miete auf der Covid-19-Pandemie beruht. Als Nachweise zur Glaubhaftmachung eignen sich eine eidesstattliche Versicherung oder die Vorlage aussagekräftiger Dokumente wie z.B. der Nachweis der Antragstellung bzw. die Bescheinigung über die Gewährung staatlicher Leistungen, Bescheinigungen des Arbeitgebers oder andere Nachweise über das Einkommen oder den Verdienstaussfall. Für Mieter von Gewerbeimmobilien eignen sich auch Nachweise, aus denen hervorgeht, dass der Betrieb ihres Unternehmens im Rahmen der Eindämmung des Coronavirus durch Rechtsverordnung oder behördliche Verfügung untersagt oder erheb-

lich eingeschränkt worden ist, was z.B. vielfach auf Gaststätten, Hotels, Kultur-, Sport-, Freizeit- und Touristikbetriebe zutrifft.

2.3 Die neuen Kündigungsschutzregelungen gewähren jedoch **keinen Schutz vor sonstigen Kündigungen**, die *nicht* auf der Covid-19-Pandemie beruhen. Daher ist z.B. eine Kündigung wegen vor oder nach dem in 2.1 genannten Zeitraum entstandenen Mietrückständen weiterhin möglich. Dasselbe gilt beispielsweise für Kündigungen des Vermieters wegen unbefugter Überlassung der Mietsache an Dritte (§ 543 Abs. 2 S. 2 Nr. 2 BGB) oder wegen Eigenbedarfs (§ 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB).

2.4 Von den neuen Kündigungsschutzregelungen darf und kann nicht zum Nachteil des Mieters abgewichen werden. Solche Abweichungen wären rechtlich unwirksam.

2.5 Die neuen, vorstehend skizzierten Kündigungsbeschränkungen sind auf **Pachtverhältnisse** entsprechend anzuwenden. Damit werden beispielsweise auch Pächter von Hotel- und Gaststättenbetrieben sowie Landpächter geschützt.

2.6 Bislang ist nicht absehbar, wann der Höhepunkt der Covid-19-Pandemie erreicht sein wird und wann sich das Wirtschaftsleben danach wieder so stabilisieren wird, dass sich die wirtschaftliche Lage der betroffenen Schuldner wieder normalisieren kann. Bei anhaltender Fort-

dauer der pandemiebedingten Beeinträchtigungen ist die Bundesregierung daher ermächtigt, die Kündigungsbeschränkungen auch auf Zahlungsrückstände zu erweitern, die im **Zeitraum vom 1. Juli 2020 bis 30. September 2020** entstehen und - mit Zustimmung des Bundestages - sogar auf Zahlungsrückstände, die erst nach dem 30. September 2020 entstehen.

2.7 Die neuen Kündigungsbeschränkungen sind zeitlich befristet. Sie **enden zum 30. September 2022**. Dies bedeutet: Sollten die coronabedingten Miet- bzw. Pachtrückständige nicht bis spätestens zu diesem Zeitpunkt ausgeglichen sein, kann der Vermieter bzw. Verpächter auch wegen coronabedingter Miet- bzw. Pachtrückstände kündigen, die im Zeitraum ab dem 1. April 2020 entstanden sind.

III. Verpflichtung zur Mietzahlung

1. Die neuen Übergangsregelungen entbinden die Mieter und Pächter nicht von ihrer Verpflichtung, die monatlichen Mieten bzw. Pachten in voller Höhe weiter zu zahlen, auch wenn sie nur noch geringe oder gar keine Einnahmen mehr erzielen sollten. Diese **Zahlungspflicht** besteht unverändert fort (§ 535 Abs. 2 BGB). Eine gesetzliche Stundungs- und Vertragsanpassungsregelung, wie es das neue Gesetz in Artikel 240 § 3 zum Schutz von Verbraucher-Darlehensnehmern vorsieht, besteht für Mieter und Pächter nicht.

2. Die Mieten und Pachten müssen somit auch weiterhin **fristgerecht** geleistet wer-

den. Andernfalls geraten Mieter und Pächter – wie bisher auch - mit ihrer Zahlung in **Verzug** und haben letzten Endes zusätzlich Verzugszinsen zu zahlen.

Ein Teil der betroffenen Mieter wird Anspruch auf staatliche Leistungen wie Arbeitslosengeld, Arbeitslosengeld II, Wohngeld oder auf Zuschüsse aus den neuen Sonderhilfsprogrammen haben. Gleichwohl wird der Zeitraum zwischen Antragstellung und letztlicher Auszahlung aufgrund der Vielzahl der behördlicherseits zu bearbeitenden Anträge zeitlich ungewiss sein und im Einzelfall möglicherweise sogar 2 Monate überschreiten.

Sollte sich für den Mieter bzw. Pächter abzeichnen, dass er die nächste/n Miet- bzw. Pachtzahlungen nicht oder nicht mehr vollständig leisten können, steht es den Vertragspartnern eines Miet- bzw. Pachtvertrages frei, das **Gespräch mit dem Vertragspartner** zu suchen und einvernehmlich für einen befristeten Zeitraum abweichende Zahlungsregelungen zu treffen.

3. Da die coronabedingt drohenden Mietzahlungsausfälle Mieter und Vermieter gleichermaßen betreffen, haben die Verbände der Wohnungswirtschaft und der Deutsche Mieterbund gemeinsam die Einrichtung eines „**Sicher-Wohnen-Fonds**“ gefordert, aus dem die ggf. nach Auslaufen der Kündigungsbeschränkungen verbleibenden coronabedingten Mietrückstände an die Vermieter gezahlt werden sollen. Diese Forderung wurde vom

Bundesministerium für Justiz und Verbraucherschutz in einer ersten Stellungnahme in der letzten Woche abgelehnt. Die politische Diskussion hierüber ist jedoch noch nicht beendet.

IV. Mietminderung

Ein Recht zur Miet- bzw. Pachtminderung wegen der Covid-19-Pandemie (z.B. aufgrund coronabedingter Betriebsstilllegungen) besteht in den allermeisten Fällen nicht. Etwas Anderes könnte ggf. gelten, wenn die Miet- bzw. Pachträume aufgrund coronabedingter Ausfälle technischer Anlagen (z.B. Aufzug, Heizung) oder Ausfälle der Energie- oder Wasserversorgung nicht mehr uneingeschränkt nutzbar wären.

V. Versicherungsschutz

Wenn es aufgrund der Covid-19-Pandemie bei einem Mieter oder Pächter von Gewerberäumen zu einer Betriebsunterbrechung kommt, besteht über die klassischen Betriebsunterbrechungsversicherungen in den allermeisten Fällen kein Versicherungsschutz. Dies liegt darin begründet, dass eine klassische Betriebsunterbrechungsversicherung als auslösendes Ereignis immer einen Sachschaden an einer dem Betrieb dienenden Sache (Gebäude, Betriebseinrichtung, Vorräte) voraussetzt.

Auch wenn es coronabedingt zu Lieferengpässen oder Ausfall von Lieferketten kommt, wird in den allermeisten Fällen aufgrund des in den Versicherungsbedingun-

gen üblicherweise enthaltenen Ausschlusses von Seuchen kein Versicherungsschutz bestehen.

VI. Fazit

Eine so weitreichende Pandemie wie die aktuelle Covid-19-Pandemie hat es noch nicht gegeben. Daher enthalten die allermeisten Miet- und Pachtverträge hierzu auch keine näheren Bestimmungen. Rechtsprechung existiert hierzu ebenfalls nicht. Daher ist es aus heutiger Sicht nicht verlässlich absehbar, wie die Gerichte später in einzelnen Kündigungs- und/oder Mietzahlungsprozessen entscheiden werden, in denen die Covid-19-Pandemie und deren wirtschaftliche Folgen auf die Prozessparteien eine ursächliche Bedeutung hat.

Vor diesem Hintergrund ist es Mietern und Vermietern von Wohn- und Gewerberäumen ebenso wie Pächtern und Verpächtern von Gewerberäumen zu empfehlen, möglichst bald Kontakt zueinander aufzunehmen und individuelle, beiderseits interessengerechte Vereinbarungen für die Übergangszeit zu schließen. Darin könnten beispielsweise die monatlichen Mieten bzw. Pachten einschließlich der Nebenkostenvorauszahlungen für eine bestimmte Zeit reduziert oder gestundet werden, auf Verzugszinsen verzichtet oder Ratenzahlungen vereinbart werden. Auf diese Weise könnte einer Verschlechterung der Geschäftsbeziehung vorgebeugt und eine etwaige spätere gerichtli-

che Auseinandersetzung vermieden werden. Bei der Suche, Verhandlung und Gestaltung von interessengerechten Vereinbarungen sind wir Ihnen bei Bedarf gerne behilflich.

Information:

Der Inhalt dieser Information wurde nach bestem Wissen und Kenntnisstand erstellt. Mit Rücksicht auf die Komplexität der angesprochenen Themen und den ständigen Wandel der Rechtsmaterie bitten wir um Verständnis, wenn wir unsere Haftung und Gewährleistung auf Beratungen in individuellen Einzelaufträgen nach Maßgabe unserer Auftragsbedingungen beschränken und sie i. Ü., d. h. für diese Informationen ausschließen.