



DIE RECHTE VON MIETERN UND VERMIETERN IN DER CORONA-KRISE

Text: Rechtsanwalt Dr. Enno Engbers

DIE CORONA-KRISE STELLT AUCH VERMIETER UND MIETER VOR VÖLLIG NEUE HERAUSFORDERUNGEN. DURCH DAS AM 27. MÄRZ 2020 VERABSCHIEDETE SOG. COVID-19-ABMILDERUNGSGESETZ IST DAS RECHT DES VERMIETERS ZUR ZAHLUNGSVERZUGSKÜNDIGUNG IN PACTH- UND MIETVERTRÄGEN TEILWEISE AUSGESATZT WORDEN. DIE FRAGE, WELCHE RECHTSFOLGEN DIE PANDEMIE IM ÜBRIGEN AUF DIE GEGENSEITIGEN PFLICHTEN DER VERTRAGSPARTEIEN HAT, WIRD DAMIT JEDOCH NICHT BEANTWORTET. IN DIESEM BEITRAG SOLLEN DIE REGELUNGEN DES NEUEN GESETZES UND DIE SONSTIGEN AUSWIRKUNGEN DER CORONA-KRISE AUF DIE RECHTE VON MIETERN UND VERMIETERN KURZ DARGESTELLT WERDEN.

Z

AHLUNGSPFLICHT DES MIETERS

Auch nach dem COVID-19-Abmilderungsgesetz sind Mieter verpflichtet, ihre Miete fristgerecht zu bezahlen. Zahlt der Mieter seine monatliche Miete nicht oder nicht vollständig, kommt er mit der Mietzahlung weiterhin in Verzug und muss hierfür Verzugszinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz leisten. Für Gewerberaummieter gilt ein Verzugszinssatz von neun Prozentpunkten über dem Basiszinssatz, sofern vertraglich nichts anderes vereinbart ist

BEFRISTETE KÜNDIGUNGSSPERRE DES VERMIETERS

Beschränkt wird lediglich das Recht des Vermieters, auf einen Zahlungsverzug des Mieters mit einer fristlosen Kündigung des Mietvertrages zu reagieren. Der Vermieter darf das Mietverhältnis wegen Mietschulden aus dem Zeitraum 1. April bis 30. Juni 2020 erst dann kündigen, wenn der Mieter diese nicht bis zum 30. Juni 2022 ausgleicht. Der vorgenannte Zeitraum kann durch die Bundesregierung erforderlichenfalls verlängert werden. Sonstige Kündigungsrechte des Vermieters, die nicht auf einem Zahlungsverzug des Mieters mit Mieten für die Monate März bis Juni 2020 beruhen, bleiben von der gesetzlichen Regelung unberührt.

VORAUSSETZUNGEN DER KÜNDIGUNGSSPERRE

Voraussetzung der Kündigungsbeschränkung ist, dass der Mieter den Zusammenhang zwischen der Nichtzahlung der Miete und der Covid-19-Pandemie glaubhaft macht. Was hierunter zu verstehen ist, hat der Gesetzgeber offen gelassen. Eine Existenzgefährdung des Mieters wird wohl nicht zu fordern sein, zumindest

aber die Darlegung substantieller finanzieller Einbußen infolge der Corona-Pandemie. Geeignete Mittel hierfür können insbesondere der Nachweis der Antragstellung bzw. die Bescheinigung über die Gewährung staatlicher Leistungen, Bescheinigungen des Arbeitgebers oder andere Nachweise über das Einkommen bzw. über den Verdienstaustausch sein. Bei Gewerberaummieters kommt eine Zahlungsverweigerung in der Regel in Betracht, wenn die Mietfläche aufgrund einer behördlichen Schließungsanordnung nicht genutzt werden konnte.

RECHT DES MIETERS ZUR MIETMINDERUNG ODER ANSPRUCH AUF VERTRAGSANPASSUNG

Das COVID-19-Abmilderungsgesetz bewirkt nur eine vorläufige finanzielle Entlastung des Mieters. Unter Juristen wird derzeit heftig darüber diskutiert, wie die Auswirkungen der Krise endgültig zwischen den Mietvertragsparteien zu regeln sind. Dies gilt insbesondere für die Frage, ob Gewerberaummieter, die von Zwangsschließungen ihrer Mietflächen betroffen sind oder waren, berechtigt sein sollen, die Miete für den Schließungszeitraum (endgültig) nicht zu zahlen oder zumindest infolge einer Störung der Geschäftsgrundlage eine Vertragsanpassung zu fordern. Die Meinungen reichen von der Annahme eines Mietmangels (und damit einer Mietminderung) über den Vorschlag einer Mietreduzierung auf die Hälfte bis hin zu der Forderung, es zwar bei der vollen Mietzahlungspflicht zu belassen, den betroffenen Mietern aber staatliche Hilfen zu gewähren. Welche Auffassung sich durchsetzen wird, ist noch nicht abzusehen. Ob es hierzu noch eine weitere gesetzliche Regelung geben wird oder die Klärung der Rechtsfragen den Gerichten überlassen bleibt, ist ebenso ungewiss.

Fazit und Empfehlungen für die Praxis

»Die Rechtslage bleibt auch nach Erlass des COVID-19-Abmilderungsgesetzes in wichtigen Punkten komplex. Sichere Vorhersagen, in welche Richtung sich Rechtsprechung und Gesetzgebung entwickeln werden, lassen sich kaum treffen. Den Vertragsparteien ist daher zu empfehlen, die Folgen der Corona-Krise nach Möglichkeit einvernehmlich zu regeln und in einem Nachtrag zum Mietvertrag zu fixieren. Dabei sollten im Rahmen der Verhandlungen die Dauer und Intensität der Beeinträchtigungen sowie die damit verbundenen wirtschaftlichen Belastungen angemessene Berücksichtigung finden.



Dr. Enno Engbers

Die Kanzlei Weiss Walter Fischer-Zernin liegt in Münchens historischem Zentrum, in bester Lage zwischen Maximiliansplatz und Theatiner Straße.



Bilder: © AA+W - stock.adobe.com, Kanzlei Weiss Walter Fischer-Zernin, Harry Meister

KONTAKT

Kanzlei Weiss Walter
Fischer-Zernin
Rechtsanwälte
Wirtschaftsprüfer
Steuerberater
Kardinal-Faulhaber-Straße 10
D-80333 München
T +49 (0)89 290719 29
F +49 (0)89 290719 17
e.engbers@rae-weiss.de
www.rae-weiss.de

