

COVID-19-PANDEMIE
VORÜBERGEHENDE
AUSNAHMEN BEI
MIETVERTRÄGEN - FAQ



» excellence together

EXCELLENCE TOGETHER AUCH IN ZEITEN WIE DIESEN

Zur Abmilderung der wirtschaftlichen Folgen der COVID-19-Pandemie haben Bundestag und Bundesrat das am 27. März 2020 verkündete Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht (nachfolgend vereinfachend „COVID-19-Gesetz“) erlassen. Das COVID-19-Gesetz enthält unter anderem Regelungen zu Mietverhältnissen. Die diesbezüglichen Vorschriften, die bereits am 1. April 2020 in Kraft treten, werfen eine Reihe von Fragen auf.

Wir freuen uns darauf, gemeinsam mit Ihnen die aktuellen Herausforderungen anzugehen und zugleich die richtigen Weichenstellungen für die Zukunft zu treffen. Excellence together ist gerade in Zeiten wie diesen für uns das richtige Leitmotiv.

Blieben Sie gesund und motiviert!

WILLKOMMEN BEI WALDECK RECHTSANWÄLTE!

Was wird im COVID-19-Gesetz zur Frage der Mietzahlung geregelt?

Nach Art. 240 § 2 EGBGB kann der Vermieter ein Mietverhältnis über Grundstücke oder Räume nicht allein aus dem Grund kündigen, dass der Mieter im Zeitraum vom 1. April 2020 bis 30. Juni 2020 trotz Fälligkeit die Miete nicht zahlt, sofern die Nichtleistung der Miete auf den Auswirkungen der COVID-19-Pandemie beruht. Die Regelung gilt gleichermaßen für Wohnraum- und für Gewerberaummietverhältnisse und ist auf Pachtverhältnisse entsprechend anzuwenden.

Ist der Mieter im Zeitraum vom 1. April 2020 bis 30. Juni 2020 weiterhin zur Zahlung der Miete verpflichtet?

Das COVID-19-Gesetz ändert nichts an der Verpflichtung des Mieters zur Zahlung der Miete. Dem Mieter steht insbesondere kein Leistungsverweigerungsrecht zu. Da das wirtschaftliche Risiko im Rahmen von Mietverträgen üblicherweise vom Mieter zu tragen ist, dürfte auch aus den Regelungen zur Störung der Geschäftsgrundlage allenfalls in seltenen Sonderkonstellationen ein Entfallen der Verpflichtung zur Zahlung der Miete folgen. Vor diesem Hintergrund empfiehlt es sich den Mietvertragsparteien, das Gespräch zu suchen und eine gemeinsame Lösung zu finden.

Hat das COVID-19-Gesetz eine Stundung der Zahlungsverpflichtung zur Folge?

Die Verpflichtung zur Zahlung der Miete besteht unverändert fort. Aus der Neuregelung folgt keine Stundung der Forderung, im Sinne eines Hinausschiebens der Fälligkeit.

Muss der Mieter nachweisen, dass die Nichtzahlung der Miete auf der COVID-19-Pandemie beruht?

Nach dem Gesetzeswortlaut ist der Zusammenhang zwischen COVID-19-Pandemie und Nichtleistung „glaubhaft“ zu machen. Eine Glaubhaftmachung wie im Zivilprozessrecht, im Sinne einer vereinfachten Beweisführung, wird man hierunter jedoch eher nicht verstehen. Tatsächlich wird in der Regierungsbegründung sogar ausgeführt, dass für den Zusammenhang eine Vermutung besteht, die der insoweit darlegungs- und beweisbelastete Vermieter widerlegen muss. In der Praxis wird es voraussichtlich genügen substantiiert zu behaupten, dass die im Zeitraum April bis Juni 2020 aufgetretenen wirtschaftlichen Schwierigkeiten mit der COVID-19-Pandemie zusammenhängen.

Kann der Vermieter eine Verzinsung der zurückbehaltenen Miete verlangen?

Da die Mietforderung nicht gestundet wird, gerät der Mieter, der im Hinblick auf die Auswirkungen der COVID-19-Pandemie die fälligen Mieten nicht zahlt, in Verzug. Hinsichtlich der offenen Forderungen ist der Mieter daher zur Zahlung von Verzugszinsen verpflichtet. In gewerblichen Mietverträgen liegt die Zinshöhe gegenwärtig bei 8,12 % p.a. Hinzu kommt, dass der Vermieter neben den Verzugszinsen auch Ersatz eines ihm darüber hinaus entstehenden Schadens verlangen kann. Ein Einbehalt der Miete ist daher aus Mietersicht allenfalls dann wirtschaftlich sinnvoll, wenn ernsthafte Liquiditätsschwierigkeiten drohen.

Können offene Mietforderungen eingeklagt werden?

Dem Vermieter steht es frei, offene Mietforderungen vor den ordentlichen Gerichten einzuklagen. Auf Grundlage des COVID-19-Gesetzes ist der Vermieter lediglich an einer Kündigung gehindert, nicht aber an der klageweisen Geltendmachung. Der die Mietzahlung zurückhaltende Mieter trägt mithin neben der Verpflichtung zur Zahlung von Verzugszinsen und gegebenenfalls eines weiteren Schadens das Risiko der Tragung von Gerichts- und Rechtsanwaltskosten.

Ist der Vermieter in jedem Fall an der Kündigung des Mietvertrags gehindert?

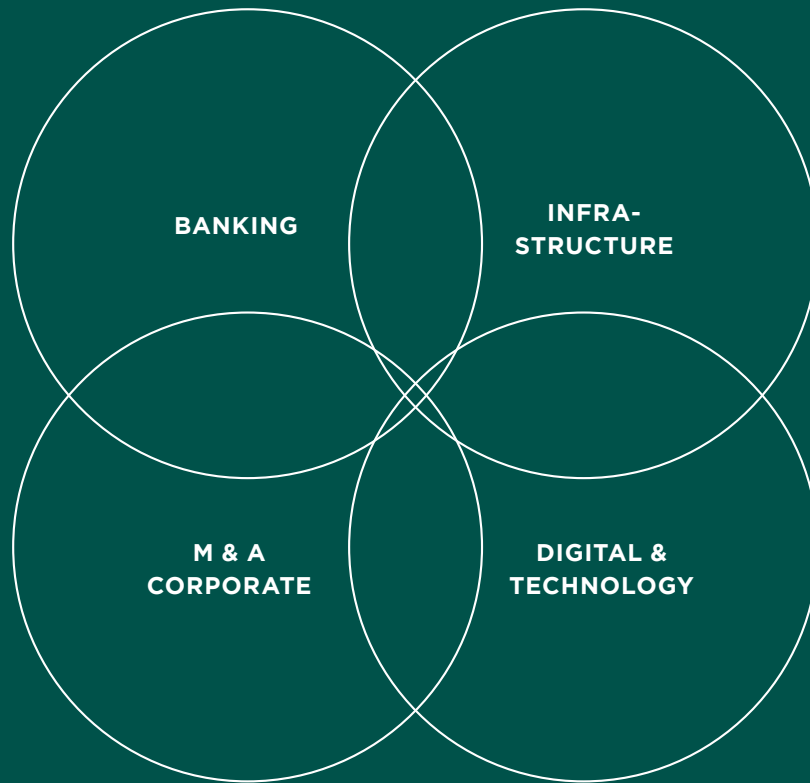
Die Neuregelung führt lediglich dazu, dass der Vermieter ausnahmsweise und abweichend vom geltenden Recht nicht mehr kündigen darf, wenn der Mieter zwei oder mehr Monatsmieten nicht entrichtet hat, sofern die Nichtleistung auf der COVID-19-Pandemie beruht. Eine Kündigung aus anderen Gründen, etwa dem Verhalten des Mieters, seiner Zahlungsunwilligkeit oder einer Nichtzahlung der Miete, die nicht auf der COVID-19-Pandemie beruht, bleibt möglich.

Kann der Vermieter die Mietsicherheit verwerten?

Das COVID-19-Gesetz hindert den Vermieter nicht daran, bei Nichtleistung der Miete die Mietsicherheit zu verwerten. Dies geschieht bei der Barkaution im Wege der Aufrechnung und bei der Bürgschaft durch Inanspruchnahme des Bürgen.

Eine Ausnahme gilt nur dann, wenn in einer Sicherungsabrede vereinbart wurde, dass eine Verwertung der Mietsicherheit nur im Falle der Möglichkeit der außerordentlichen Kündigung wegen Zahlungsverzugs besteht. In diesem Fall ist eine Verwertung der Mietsicherheit wegen nicht gezahlter Mieten im Zeitraum zwischen dem 1. April 2020 und dem 30. Juni 2020 ausgeschlossen. In der Regel wird eine solche spezielle Sicherungsabrede jedoch nicht getroffen sein, sodass der Vermieter die Mietsicherheit in Anspruch nehmen kann.

Zu beachten ist, dass der Mieter – auch ohne besondere vertragliche Abrede – nach Inanspruchnahme der Mietsicherheit durch den Vermieter zur Auffüllung der Mietsicherheit verpflichtet ist. Kommt er dieser Verpflichtung nicht nach, hat der Vermieter unter Umständen ein Recht zur außerordentlichen Kündigung. Auch wenn dieser Fall im COVID-19-Gesetz nicht geregelt ist, wird man davon auszugehen müssen, dass eine solche Kündigung entsprechend den Wertungen des COVID-19-Gesetzes unwirksam wäre.



WALDECK RECHTSANWÄLTE PARTMBB

**BEETHOVENSTRASSE 12-16
60325 FRANKFURT AM MAIN**

**TELEFON: +49 69 90 747 0
TELEFAX: +49 69 90 747 100**

INFO@WALDECK.EU

WALDECK.EU