

24. März 2020



Mitglieder-Information

Neues Corona-Gesetz: Auswirkungen auf Mietrecht und Wohnungseigentumsrecht

In dieser Woche wird das Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht Bundestag und Bundesrat passieren. Nachfolgend fassen wir die für Sie wesentlichen Auswirkungen im Miet- und Wohnungseigentumsrecht zusammen.

MIETRECHT

Kurzüberblick

- Regelung: zeitlich befristete Kündigungsbeschränkung wegen Zahlungsverzugs
- personeller Anwendungsbereich: Wohnraum- und Gewerbemieter, Pächter (= nachfolgend nur Mieter genannt)
- zeitlicher Anwendungsbereich: Mietrückstände, die zwischen dem 01.04.2020 und 30.06.2020 entstehen
- Glaubhaftmachung der Kausalität zwischen COVID-19 und Nichtleistung
- keine Vereinbarung zum Nachteil des Mieters
- Verordnungsermächtigung zur eventuellen Verlängerung der Kündigungsbeschränkung um weitere drei Monate bis 30.09.2020.

Regelung

§ 2 zu Art. 240 Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch (EGBGB)

(1) Der Vermieter kann ein Mietverhältnis über Grundstücke oder über 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 leistet, sofern die Nichtleistung auf den Auswirkungender COVID-19-Pandemie beruht. Der Zusammenhang zwischen COVID-19-Pandemie und Nichtleistung ist glaubhaft zu machen. Sonstige Kündigungsrechte bleiben unberührt.

(2) Von Absatz 1 kann nicht zum Nachteil des Mieters abgewichen werden.

(3) Die Absätze 1 und 2 sind auf Pachtverhältnisse entsprechend anzuwenden.

(4) Die Absätze 1 bis 3 sind nur bis zum 30. Juni 2022 anzuwenden.

Erläuterung und Handlungsempfehlungen

Gesetzliches Ziel:

Mit der Neuregelung soll im Wesentlichen verhindert werden, dass die zu erwartenden negativen wirtschaftlichen Auswirkungen wegen der Corona-Pandemie dazu führen, dass Mieter ihren Wohnraum und Gewerbetreibende sowie Pächter die Grundlage ihrer Erwerbstätigkeit verlieren.

Anwendungsbereich:

Es handelt es sich um eine rein zeitlich befristete Kündigungsbeschränkung. Die Zahlungsverpflichtung des Mieters ist also nicht betroffen. Mieter bleiben zur Zahlung der Miete verpflichtet und können auch in Verzug geraten. Das bedeutet für Vermieter, dass das gesamte Forderungsmanagement zur Verfolgung und Durchsetzung von Zahlungsansprüchen (außergerichtliches Mahnwesen, gerichtlichen Mahnverfahren mit Mahnbescheid und Vollstreckungsbescheid, Zwangsvollstreckung, Verzugszinsen...) gesetzlich nicht eingeschränkt wird.

Gibt es ein gesetzliches Leistungsverweigerungsrecht für Mieter?

Antwort: Nein. Mieter erhalten kein Leistungsverweigerungsrecht, wie es in § 1 zu Art. 240 EGBGB für Verbraucher vorgesehen ist. Das Leistungsverweigerungsrecht gilt ausdrücklich nicht für Miet- und Pachtverträge (siehe § 1 Abs. 4 Nr. 1 zu Art 240 EGBGB). Das Leistungsverweigerungsrecht von § 1 zu Art 240 EGBGB betrifft lediglich Dauerschuldverhältnisse, die zur Eindeckung mit Leistungen der Daseinsvorsorge erforderlich sind. Hierzu zählen Pflichtversicherungen, Verträge über die Lieferung von Strom und Gas oder über Telekommunikationsdienste und ggf. zivilrechtliche Verträge über die Wasserver- und -entsorgung (siehe Seite 39 der Begründung).

Zwangsvollstreckung in Zahlungsansprüche?

Die Regelung zur Kündigungsbeschränkung ist nach dem Wortlaut von § 2 Abs. 4 zu Art. 240 EGBGB nur bis zum 30. Juni 2022 anwendbar. Dies bedeutet nach der Gesetzesbegründung (Seite 43), dass wegen Zahlungsrückständen, die vom 1. April 2020 bis zum 30. Juni 2020 eingetreten und bis zum 30. Juni 2022 nicht ausgeglichen sind, nach diesem Tag wieder gekündigt werden kann.

Für Praktiker klingt das dann aber doch sehr theoretisch, weil kaum ein Vermieter kündigen wird, wenn Mietrückstände bereits zwei Jahre zurückliegen. Ob durch diese spezielle Regelung ggf. eine andere praktische Konsequenz in Betracht kommt ist offen.

Dennoch lässt sich ggf. aus der Frist bis 30.06.2022 ein ergänzender Vorschlag für eine wirtschaftlich sinnvolle Handlungsempfehlung ableiten. Grundlage ist das Vorgehen, wie es nachhaltig agierende Vermieter ohnehin tagtäglich praktizieren:

- Mietrückstände: Mahnung, außergerichtliche Regelung zur Ratenzahlung?
- Wenn das nicht erfolgreich ist, Zahlungsansprüche u. a. für die Zeit von April bis Juni 2020 zeitnah bestandskräftig titulieren (Mahnbescheid + Vollstreckungsbescheid). Hierbei Kündigungsbeschränkung gem. § 2 zu Art. 240 EGBGB beachten.
- Individuelle Ratenzahlungen unter dem Aufschub der Zwangsvollstreckung vereinbaren. Zwischenergebnis: Die Forderung ist bestandskräftig gesichert und der Mieter erhält die Möglichkeit, die Forderung per individueller Ratenzahlung auszugleichen.

- *Die Raten sollten sozial verträglich auf die Zeit bis maximal zum 30.06.2022 (s.o.) verteilt werden. Weitere Verfahrenskosten für Vollstreckungsmaßnahmen werden so in vielen Fällen vermieden.*
- Soweit eine Ratenzahlung jedoch nicht zustande kommt oder nicht termingerecht eingehalten wird, ist die gerichtliche Zwangsvollstreckung zu beantragen.

Kündigungsbeschränkung: Kausalität zwischen Corona und Nichtleistung der Miete

Leistet ein Mieter die im Zeitraum vom 1. April 2020 bis 30. Juni 2020 fällige Miete ganz oder teilweise nicht, so darf der Vermieter das Mietverhältnis wegen dieser Rückstände nicht kündigen, wenn diese auf den Auswirkungen der COVID-19-Pandemie beruhen. Die Kündigung ist also nur in den Fällen ausgeschlossen, in denen die Nichtleistung des Mieters auf der Ausbreitung der COVID-19-Pandemie beruht. Beruht die Nichtleistung des Mieters auf anderen Gründen, zum Beispiel, weil er zahlungsunwillig ist oder seine Zahlungsunfähigkeit andere Ursachen als die COVID-19-Pandemie hat, ist die Kündigung hingegen nicht ausgeschlossen. Auch andere Kündigungen, zum Beispiel wegen mietvertragswidrigen Verhaltens (Lärm, Tätlichkeiten, Vandalismus...) sind nicht ausgeschlossen.

Glaubhaftmachung durch den Mieter

Es wird in Corona-Zeiten nicht automatisch vermutet, dass Mietrückstände auf COVID-19 zurückzuführen sind. Dem Mieter obliegt es stattdessen, den Zusammenhang zwischen COVID-19-Pandemie und Nichtleistung der Miete gegenüber dem Vermieter glaubhaft zu machen. Will er eine Kündigung wegen Zahlungsverzugs ausschließen, muss er also Tatsachen darlegen, aus denen sich eine überwiegende Wahrscheinlichkeit dafür ergibt, dass seine Nichtleistung auf der COVID-19-Pandemie beruht. Zur Glaubhaftmachung kann sich der Mieter entsprechender Nachweise, einer Versicherung an Eides Statt oder sonst geeigneter Mittel bedienen. Geeignete Mittel können insbesondere der Nachweis der Antragstellung beziehungsweise die Bescheinigung über die Gewährung staatlicher Leistungen, Bescheinigungen des Arbeitsgebers oder andere Nachweise über das Einkommen beziehungsweise über den Verdienstausschlag sein.

- **Besonderheiten im Gewerbemietrecht**

Mieter von Gewerbeimmobilien können darüber hinaus den Zusammenhang zwischen COVID-19-Pandemie und Nichtleistung zum Beispiel regelmäßig mit Hinweis darauf glaubhaft machen, dass der Betrieb ihres Unternehmens im Rahmen der Bekämpfung des SARS-CoV-2-Virus durch Rechtsverordnung oder behördliche Verfügung untersagt oder erheblich eingeschränkt worden ist. Dies betrifft derzeit etwa Gaststätten oder Hotels, deren Betrieb zumindest für touristische Zwecke in vielen Bundesländern untersagt ist. Andere Gewerbebetriebe, deren Betrieb nicht öffentlich-rechtlich eingeschränkt wurde, sollten glaubhaft machen können, dass sie sich zum Beispiel um staatliche Hilfen bemüht haben und dennoch kündigungsrelevante Rückstände zwischen April und Juni 2020 nicht verhindern können. Nur dann kommt für diese Gewerbemieter die gesetzliche Kündigungsbeschränkung in Betracht.

- **Praxis im Gewerbemietrecht**

Unabhängig von o.g. Ausführungen zur gesetzlichen Kündigungsbeschränkung hat kein nachhaltig agierender Vermieter ein wirtschaftliches Interesse, gerade langjährige zuverlässige Mieter sehenden Auges in die Insolvenz laufen zu lassen, um sie dann als Mieter mit uneinbringlichen Mietforderungen zu verlieren. Vermieter und Mieter agieren daher

bereits jetzt vielfach auch ohne die neue gesetzliche Regelung partnerschaftlich und suchen nach wirtschaftlich interessengerechten Lösungen, um diese schwierige Zeit gemeinsam zu überstehen. Da das Ende der Pandemie derzeit nicht absehbar ist, sollten Mietnachteile oder Zahlungsaufschübe zeitlich befristet, also z.B. monatsweise, vereinbart und laufend der aktuellen Lage angepasst werden. Der Gesprächsfaden darf nicht abreißen. Essentiell ist es, dass Mieter die durch den Vermieter individuell eingeräumte Atempause für Mietzahlungen nutzen, um insbesondere staatliche Hilfen in Anspruch zu nehmen.

- **Besonderheiten im Wohnraummietrecht**

Während die Glaubhaftmachung durch den Gewerbemieter in vielen Fällen relativ einfach umsetzbar erscheint, besteht bei Wohnraummietverhältnissen das Risiko für Vermieter, dass sehr viele Mieter versuchen könnten, eine Kündigung wegen Zahlungsverzugs unter Berufung auf § 2 zu Art. 240 EGBGB zu verhindern, obwohl die Rückstände tatsächlich nicht auf „Corona“ beruhen. Mieter könnten im Übrigen den missverständlichen Eindruck haben, sie müssten für die Zeit von April bis Juni 2020 keine Miete zahlen. Derartigen Missverständnissen, die gerade im Massengeschäft verheerende wirtschaftliche Auswirkungen haben können, sollte der Vermieter proaktiv begegnen und Mieter über die Gesetzeslage, Auswirkungen und Konsequenzen informieren (Formulierungsvorschlag siehe unten).

Hierbei sollten Vermieter klarstellen, dass der Mieter unabhängig von Corona zur Mietzahlung verpflichtet bleibt. Denn der Zahlungsanspruch des Vermieters ergibt sich aus der bloßen Gebrauchsüberlassung der Mietsache im vertraglich geschuldeten Zustand. Corona und eine gesetzliche Kündigungsbeschränkung können hieran nichts ändern. Soweit Corona und diverse öffentlich-rechtliche Anordnungen zu Verdienstaufschlägen des Wohnraummieters führen, so dass er seinen Zahlungsverpflichtungen nicht mehr oder nur teilweise nachkommen kann, so unterfällt dies der Risikosphäre des Mieters. Lediglich die gesetzliche Kündigungsbeschränkung verhindert, dass er auf Grund von Mietrückständen für die Zeit von April bis Juni 2020 fristlos gekündigt werden kann.

Der Mieter ist gehalten, Wohngeld oder andere sozialrechtliche Ansprüche geltend zu machen, um die finanzielle Lücke infolge von Corona zu schließen. Erst wenn diese (glaubhaft gemachten) Bemühungen nicht verhindern können, dass ein kündigungsrelevanter Mietrückstand entsteht (zwei Monatsmieten oder mehr als eine Monatsmiete für zwei aufeinanderfolgende Termine), kann sich der Mieter auf den (neuen) zeitlich befristeten Kündigungsschutz gegenüber dem Vermieter berufen.

- **Praxis im Wohnraummietrecht**

Unabhängig von o.g. Ausführungen haben nachhaltig agierende Vermieter ohnehin kein Interesse daran, zuverlässige Mieter zu verlieren. Denn gerade in diesen für alle sehr schwierigen Zeiten haben stabile Bestände mit geringer Fluktuation, in denen der Vermieter als Partner der Mieter agiert, einen nicht zu unterschätzenden Wert. Nachhaltig agierende Vermieter kommen daher bereits jetzt mit den Mietern frühzeitig ins Gespräch, und zwar auch ohne die neue gesetzliche Regelung, um individuelle sozialverträgliche außergerichtliche Lösungen für Ratenzahlungen und Zahlungsaufschübe zu finden.

Gesprächsangebote an die Mieter (z. B. per telefonischer Hotline zu den Kundenbetreuern) erleichtern es hierbei, mit den von Zahlungsschwierigkeiten bedrohten Mietern frühzeitig individuelle Lösungen zu finden.

Formulierungsvorschlag für ein Schreiben an Wohnraummieter

Liebe Mieter,

mit einer neuen gesetzlichen mietrechtlichen Regelung zum Kündigungsschutz soll verhindert werden, dass die zu erwartenden negativen wirtschaftlichen Auswirkungen wegen der Corona-Pandemie dazu führen, dass Mieter ihren Wohnraum und Gewerbetreibende sowie Pächter die Grundlage ihrer Erwerbstätigkeit verlieren. Es handelt es sich hierbei um eine rein zeitlich befristete Kündigungsbeschränkung für Mietrückstände, die zwischen April bis Juni 2020 entstehen. Ihre Zahlungsverpflichtung als Mieter ist davon nicht betroffen. Sie bleiben zur Zahlung der Miete verpflichtet und können auch in Verzug geraten.

Wir möchten Ihnen dabei helfen, dass es nicht so weit kommt. Sollten daher bei Ihnen Corona-bedingte Einkommenslücken drohen oder bereits entstanden sein, gehen Sie bitte zum Sozialamt oder anderen Ämtern und beantragen staatliche Unterstützung, wie zum Beispiel Wohngeld, um Ihre finanzielle Lücke zu schließen. Daneben möchten wir Sie bitten, sich bei uns frühzeitig zu melden, um individuelle außergerichtliche Lösungen für Ratenzahlungen und Zahlungsaufschübe zu finden.

Unsere Mitarbeiter beraten sie von Montag bis Freitag von 9.00 Uhr bis 16:00 Uhr unter der Telefonnummer....

Mit freundlichen Grüßen....

Eine Stundungsvereinbarung für Wohnraum und Gewerbe steht [hier](#) zur Verfügung.

WOHNUNGSEIGENTUMSRECHT

Regelung

§ 6 Gesetz über Maßnahmen im Gesellschafts-, Genossenschafts-, Vereins-, Stiftungs- und Wohnungseigentumsrecht zur Bekämpfung der Auswirkungen der COVID-19-Pandemie

Wohnungseigentümergeinschaften

(1) Der zuletzt bestellte Verwalter im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes bleibt bis zu seiner Abberufung oder bis zur Bestellung eines neuen Verwalters im Amt.

(2) Der zuletzt von den Wohnungseigentümern beschlossene Wirtschaftsplan gilt bis zum Beschluss eines neuen Wirtschaftsplans fort.

Erläuterung zu § 6 Abs. 2:

Vielfach üblich ist es bereits jetzt, den Beschluss über einen konkreten Wirtschaftsplan mit dem zusätzlichen Beschluss zu verbinden, dass dieser Wirtschaftsplan bis zum Beschluss über einen neuen Wirtschaftsplan weiterhin Geltung haben soll. Durch einen solchen Beschluss wird gewährleistet, dass auch bei Beschlussfassung über den nächsten Wirtschaftsplan erst im Laufe des Folgejahres für die bis dahin abgelaufenen Monate eine Zahlungspflicht jedes einzelnen Wohnungseigentümers besteht. Zeitliche Verzögerungen für die Durchführung der Eigentümerversammlungen im Folgejahr sind dann insoweit nicht relevant.

Soweit ein solcher Beschluss im Vorjahr nicht gefasst worden ist, stellt die neue gesetzliche

Regelung nunmehr klar, dass der alte Wirtschaftsplan seine Gültigkeit behält, bis ein Beschluss zum neuen Wirtschaftsplan gefasst ist. Das schafft Planungssicherheit für die WEG.

RA Franco Höfling
Justiziar/Referent Recht, Energie, Bautechnik
franco.hoefling@bfw-bund.de
Tel.: 030 / 32781 - 115