

Corona: Das infizierte Mietverhältnis Kündigungsschutz für Mieter beschlossen

Dr. Kleeberg & Partner GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft
Member Crowe Global

Keine Miete, keine Konsequenzen – oder doch?

Die „Gesetzesmaschinerie“ läuft auf Hochtouren, um den wirtschaftlichen Folgen der COVID 19-Pandemie zu begegnen. Während Bund und Länder sich in der ersten Hilfswelle auf Stützungsmaßnahmen für die Wirtschaft konzentriert haben, nimmt der Gesetzgeber nunmehr verstärkt privatrechtliche Vertragsbeziehungen in den Blick, auch Miet- und Pachtverträge. Mit dem am 27.03.2020 in Kraft getretenen Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht („COVInSAG“) hat der Gesetzgeber unter anderem das Kündigungsrecht der Vermieter bei „Corona-bedingten“ Mietschulden eingeschränkt.

Nachfolgend geben wir einen Überblick über Wirkung und Anwendungsbereich der Neuregelung und zeigen auf, welche Punkte in der praktischen Anwendung zu beachten sind.

1. Wo setzt die Neuregelung an?

Ausgangspunkt ist das (gesetzliche) Recht des Vermieters, ein Mietverhältnis fristlos zu kündigen, wenn der Mieter – vereinfacht ausgedrückt – mit zwei Monatsmieten in Rückstand ist. Die Neuregelung beschränkt dieses außerordentliche Kündigungsrecht des Vermieters. Mietschulden aus der Zeit vom 01.04. bis 30.06.2020 bleiben bei der Berechnung der kündigungsrelevanten Schwelle außer Betracht. Diese Mietschulden berechtigen also nicht zur Kündigung. Auch ein auf unbestimmte Zeit geschlossener Wohnraummietvertrag kann nicht mit der Begründung (ordentlich) gekündigt werden, der Mieter habe seine Miete für April bis Juni 2020 nicht gezahlt.

Die Neuregelung greift allerdings nur, wenn die Nicht-Zahlung der Miete auf den Auswirkungen der COVID 19-Pandemie beruht und der Mieter diesen Zusammenhang glaubhaft macht.

Die Pflicht des Mieters, seine Miete pünktlich zu zahlen, wird durch die Neuregelung übrigens nicht berührt, sie bleibt unverändert bestehen. Auch in der Zeit vom 01.04.2020 bis zum 30.06.2020 werden die Mietzinsansprüche zum vereinbarten Termin fällig. Zahlt der Mieter nicht, gerät er in Verzug und schuldet Verzugszinsen; der gesetzliche Verzugszins beträgt derzeit 4,12 %, wenn mindestens ein Verbraucher beteiligt ist, ansonsten 8,12 %. Der Vermieter kann die Mietrückstände auch aus diesem Zeitraum zudem weiterhin einklagen. Ausgesetzt ist nur das Kündigungsrecht des Vermieters.

2. Welche Vertragsverhältnisse werden erfasst?

Die Neuregelung betrifft sämtliche Arten von Miet- und Pachtverhältnissen, unabhängig davon, ob es sich um solche über Wohnräume, gewerblich oder freiberuflich genutzte Räume oder Flächen handelt. Es findet auch keine Differenzierung in Bezug auf die Mieter bzw. Pächter statt. Erfasst sind gleichermaßen Miet- und Pachtverhältnisse mit Einzelpersonen, mittelständischen und Großunternehmen.

3. Wie lange gilt die Kündigungsbeschränkung?

Bis zum 30.06.2022 müssen die Mietzinsrückstände aus der Zeit vom 01.04. bis zum 30.06.2020 ausgeglichen sein. Ansonsten kann der Vermieter hierauf (wieder) eine Kündigung stützen.

Das COVInsAG enthält die Ermächtigung, den Zeitraum 01.04. bis 30.06.2020 bis zum 30.09.2020 zu erweitern. Ob und inwieweit davon Gebrauch gemacht wird, bleibt abzuwarten.

4. Was ist in der Praxis zu beachten?

Will ein Mieter die Regelung in Anspruch nehmen oder ist ein Vermieter mit der Nicht-Zahlung durch seinen Mieter konfrontiert, sind folgende Punkte zu beachten:

Die Nicht-Zahlung der Miete muss, wie oben beschrieben, auf den Auswirkungen der COVID 19-Pandemie „beruhen“. Wann genau dies der Fall ist, lassen Gesetz und Gesetzesbegründung offen. Insbesondere ist unklar, ob der Mieter bestehende Rücklagen einsetzen muss oder nicht. Laut Gesetzesbegründung sollen bei Gewerbetreibenden behördliche Verfügungen über die Untersagung oder erhebliche Einschränkung des Betriebs im Regelfall geeignete Mittel zur Glaubhaftmachung des Zusammenhangs zwischen der COVID 19-Pandemie und der Nicht-Zahlung sein. Das deutet darauf hin, dass schon „Corona-bedingte“ Einnahmeausfälle ausreichen, unabhängig davon, ob dem Mieter die Zahlung der Miete weiterhin möglich wäre. Andererseits wird in der Gesetzesbegründung betont, dass die Neuregelung auf den Fall abzielt, dass fällige Mieten nicht fristgerecht bezahlt werden „können“. Dies könnte Anhaltspunkt sein, dass (auch) die Vermögensverhältnisse des Mieters zu berücksichtigen sind.

Zur erforderlichen Glaubhaftmachung enthält die Neuregelung zudem keine Anhaltspunkte, wann diese zu erfolgen hat: Bereits vor Fälligkeit der Miete? Oder ist eine nachträgliche Glaubhaftmachung ausreichend (unter Umständen bis zum Schluss eines Rechtsstreits über die Wirksamkeit einer Kündigung)?

In der Praxis wichtig ist auch, dass die Neuregelung für den Vermieter keinerlei Erleichterungen vorsieht. Ist die vermietete Immobilie beispielsweise finanziert, müssen Darlehensverbindlichkeiten weiterhin fristgerecht

erfüllt werden – auch dann, wenn der Mieter nicht zahlt. Der Vermieter sollte dann überlegen, ob er vor seiner (jederzeit bestehenden) Möglichkeit Gebrauch macht, sich bei Nicht-Zahlung durch den Mieter aus der Miet-Kaution zu befriedigen und anschließend vom Mieter das Wiederauffüllen der Kaution zu verlangen.

Wegen dieser verbleibenden Unklarheiten ist sowohl Mietern als auch Vermietern dringend anzuraten, bei drohenden Zahlungsschwierigkeiten das Gespräch mit dem Vertragspartner zu suchen.

5. Was ist sonst wichtig?

Die Neuregelung befasst sich nicht mit der Frage, ob die COVID 19-Pandemie eine Mietminderung rechtfertigt. Im Regelfall wird das nicht der Fall sein, es kommt insoweit aber immer auf die Regelungen des jeweiligen Mietvertrags und die Umstände des Einzelfalls an.

6. Fazit

Die Neuregelung lässt Fragen offen. Sowohl aus Mietersicht als auch aus Vermietersicht kann die Nicht-Zahlung der Miete und eine auf die Nicht-Zahlung gestützte Kündigung deshalb zu einem durchaus „gefährlichen Spiel“ werden. Die Neuregelung sollte deshalb in erster Linie als Appell an die Vernunft der Vertragsparteien verstanden werden, sich bei drohenden Zahlungsschwierigkeiten frühzeitig konstruktiv um eine für beide Seiten tragbare, einvernehmliche Lösung zu bemühen.

Ihre Ansprechpartner:

Alexander Krüger, RA/StB
Tel. +49 (0)89 55983-243
alexander.krueger@crowe-kleeberg.de

Christian Binder, RA
Tel. +49 (0)89 55983-298
christian.binder@crowe-kleeberg.de