



Frank Pille
Rechtsanwalt

Telefon 0351 86266-107
pille@pkl.com

pkl-Mandantenrundsreiben ♦ Dresden, 30.04.2020

Aktuelle Gesetzesänderungen, Rechtsfragen und Handlungsempfehlungen im MIETRECHT aufgrund der „Corona-Krise“

Liebe Mandantinnen und Mandanten,

wir erleben derzeit alle eine Ausnahmesituation, die jeden von uns in unterschiedlicher Art und Weise trifft. Neben persönlichen und familiären Einzelschicksalen sind von der aktuellen Krise auch Unternehmer und Unternehmen sehr stark von den vielzähligen Beschränkungen und der bestehenden Ausnahmesituation betroffen.

Auswirkungen der Corona-Krise auf Mietverhältnisse

Im Anschluss an unser Mandantenrundsreiben vom 27.03.2020 möchten wir nachfolgend noch einmal etwas ausführlicher auf mietrechtliche Fragen im Zusammenhang mit der COVID-19-Pandemie eingehen.

Hier stellt sich für viele Betroffene insbesondere die Frage, welche rechtlichen Konsequenzen sich ergeben, wenn Mieter aufgrund der aktuellen Einschränkungen des öffentlichen Lebens und damit einhergehender erheblicher Einnahme- oder Umsatzaufälle nicht mehr in der Lage sind, ihren Mietzahlungspflichten in vollem Umfang nachzukommen.

Vorrübergehender Kündigungsausschluss

Durch das Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht vom 27. März 2020 wurde die Möglichkeit zur **Kündigung von Mietverhältnissen aufgrund von Zahlungsschwierigkeiten** aufgrund der Auswirkungen der Corona-Krise zunächst für den Zeitraum vom 1. April bis 30. Juni erheblich eingeschränkt. In der entsprechenden Regelung Art. 240 § 2 EGBGB heißt es dazu:

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 Auswirkungen der COVID-19-Pandemie beruht. Der Zusammenhang zwischen COVID-19-Pandemie und Nichtleistung ist glaubhaft zu machen. Sonstige Kündigungsrechte bleiben unberührt.

Die Einschränkung erstreckt sich jedoch ausdrücklich nur auf das Kündigungsrecht des Vermieters und auf die Fälle, in denen die Mietrückstände auf den Auswirkungen der SARS-CoV-2-Virus-Pandemie beruhen.

Die Pflicht des Mieters oder Pächters zur fristgerechten Zahlung bleibt dagegen auch in dieser Zeit zunächst grundsätzlich bestehen.

Lediglich die Kündigung des Vermieters ist für die Dauer von 24 Monaten ausgeschlossen, wenn sie sich ausschließlich auf Zahlungsrückstände aus dem Zeitraum 1. April bis 30. Juni 2020 stützt. Erst, wenn der Mieter oder Pächter die Zahlungsrückstände auch nach dem 30. Juni 2022 noch nicht beglichen hat, kann ihm wieder gekündigt werden.

Mit den neu eingeführten gesetzlichen Regelungen soll verhindert werden, dass infolge vorübergehender Einnahmeausfälle durch die SARS-CoV-2-Virus-Pandemie Wohnraummieter ihr Zuhause und Mieter oder Pächter gewerblicher Räume und von Grundstücken die Grundlage ihrer Erwerbstätigkeit verlieren.

Kann die Mietzahlung eingestellt werden?

Mieter bleiben allerdings zunächst dennoch grundsätzlich zur Zahlung der Miete verpflichtet, auch wenn sie im Krisenzeitraum nicht über die finanziellen Mittel dafür verfügen sollten. Dies hat zur Folge, dass Mieter bei nicht fristgerechter Leistung in Verzug geraten und Verzugszinsen fällig werden können. Eine automatische Stundung der Miete ist mit der neuen gesetzlichen Regelung nicht verbunden. Insoweit ist zu berücksichtigen, dass die gesetzlichen Verzugszinsen etwa im gewerblichen Bereich derzeit bei 8,12 % p.a. liegen.

Mieter sollten daher dringend Kontakt zum Vermieter aufnehmen, wenn ihnen angesichts der Einschränkungen aufgrund der COVID-19-Pandemie die Zahlung der laufenden Miete nicht mehr oder nur eingeschränkt möglich ist, um gegebenenfalls eine vorübergehende zinsgünstige Stundung oder Reduzierung der Miete zu vereinbaren. Ein entsprechender Anspruch diesbezüglich besteht jedoch allenfalls unter dem nachfolgend noch erläuterten Gesichtspunkt einer möglichen **Störung der Geschäftsgrundlage**.

Bei langfristigen Mietverträgen ist im Hinblick auf das Schriftformerfordernis nach § 550 BGB allerdings darauf zu achten, dass auch lediglich vorübergehende Anpassungen bzw. Änderungen der mietvertraglichen Regelungen vorsorglich in einem der Schriftform entsprechenden Nachtrag zum Mietvertrag festgehalten werden sollten.

Ein Anspruch auf Minderung der Miete aufgrund der behördlichen Anordnungen dürfte dagegen in den meisten Fällen wohl nicht bestehen, da die angeordnete Schließung von Geschäften und Einrichtungen nicht auf einem Mangel der Mieträume selbst beruht.

Allerdings könnte in der gegenwärtigen Situation eine Anpassung des Mietvertrages aufgrund einer schwerwiegenden Störung der Geschäftsgrundlage gemäß § 313 BGB in Betracht kommen. Sofern im Mietvertrag keine entsprechende Regelung zur Ausgestaltung der vertraglichen Pflichten im Falle einer Epidemie oder Pandemie getroffen wurde, dürfte davon auszugehen sein, dass die Vertragsparteien bei Vertragsschluss wohl nicht damit gerechnet hatten, dass eine solche Ausnahmesituation eintreten könnte.

Die derzeitige Situation aufgrund der COVID-19-Pandemie stellt fraglos für die Betroffenen eine unvorhergesehene Entwicklung mit unter Umständen existenziell bedeutsamen Folgen dar.

Insoweit könnte sich möglicherweise für den betroffenen Mieter ein Anspruch auf entsprechende Vertragsanpassung ergeben, etwa durch eine **vorübergehende Reduzierung der Miete**. Auch diesbezüglich sollte durch den Mieter kurzfristig das Gespräch mit dem Vermieter gesucht werden.

Inwieweit hier auch ohne entsprechende Einigung mit dem Vermieter eine Reduzierung der Miete zulässig ist, wird derzeit unterschiedlich bewertet. Höchstrichterliche Rechtsprechung zur aktuellen Corona-Krise gibt es noch nicht. Denkbar, aber umstritten ist, dass unter dem Gesichtspunkt einer möglichen Störung der Geschäftsgrundlage bei einem Andauern der aktuellen Einschränkungen der Geschäftstätigkeit ein Anspruch auf entsprechende Vertragsanpassung besteht, der auf eine angemessene Risikoverteilung zwischen Vermieter und Mieter zielt.

Hierbei wird unter Beachtung der konkreten Umstände des jeweiligen Einzelfalls, vor allem das Ausmaß der dem Betroffenen entstehenden Beeinträchtigungen zu berücksichtigen sein.

Vor diesem Hintergrund ist daher in jedem Falle zu empfehlen, angesichts der sich aufgrund der derzeitigen Ausnahmesituation für beide Seiten ergebenden Risiken eine sorgfältige juristische und strategische Analyse vorzunehmen. Wir stehen Ihnen hierfür gern zur Verfügung.

Welche Nachweise müssen für den Kündigungsschutz erbracht werden?

Im Zusammenhang mit den neuen gesetzlichen Regelungen zum Kündigungsschutz für Mietverhältnisse stellt sich für die Betroffenen immer wieder die Frage, welche Anforderungen an den Nachweis für einen durch die Corona-Pandemie bedingten Mietausfall zu stellen sind.

Nach der gesetzlichen Regelung zum Kündigungsschutz gemäß Art. 240 § 2 EGBGB reicht es aus, wenn der Mieter den Zusammenhang zwischen COVID-19-Pandemie und Nichtleistung der Miete glaubhaft macht. Zu den Anforderungen an den Umfang einer solchen Glaubhaftmachung heißt es in der Gesetzesbegründung zu Art. 240 § 2 EGBGB:

Mieter von Gewerbeimmobilien können darüber hinaus den Zusammenhang zwischen COVID-19-Pandemie und Nichtleistung zum Beispiel regelmäßig mit Hinweis darauf glaubhaft - 43 - machen, dass der Betrieb ihres Unternehmens im Rahmen der Bekämpfung des SARSCoV-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.

Zur Glaubhaftmachung dürfte daher in Sachsen der Verweis auf die Allgemeinverfügung des Sächsischen Staatsministeriums für Soziales und Gesellschaftlichen Zusammenhalt zum Verbot von Veranstaltungen vom 31.03.2020 (Az.: 15-5422/5) ausreichen, wonach die dort aufgeführten Betriebe, Läden, Gaststätten o.ä. bis auf Weiteres zu schließen sind.

Analog dürfte dies wohl auch für den Nachweis gegenüber dem Vermieter im Rahmen von Verhandlungen über eine Stundung bzw. Reduzierung der Miete ausreichend sein. Ob dies auch aus Vermietersicht genügt, um zu einer entsprechenden Anpassung der vertraglichen Regelungen zu gelangen, wird schließlich im jeweiligen Einzelfall zu prüfen sein.

Mit freundlichen Grüßen
pkl legal Rechtsanwaltsgesellschaft mbH



Frank Pille
Rechtsanwalt