

IMMOBILIENRECHT

APRIL 2020

Temporärer Kündigungsverzicht in Zeiten der Corona-Krise/ COVID-19-Pandemie

Das Coronavirus breitet sich weiterhin aus und bereitet nicht nur Vermietern und Mietern von Wohnräumen, sondern auch solchen von Gewerberäumen Sorgen. Die COVID-19-Pandemie hat bereits erhebliche wirtschaftliche Auswirkungen zur Folge. Durch die Allgemeinverfügungen der Bundesländer wird u. a. die Schließung von Geschäften des Einzel- und des Großhandels sowie die überwiegende Schließung von Restaurants und Speisewirtschaften angeordnet. Dies hat nicht nur unmittelbare Auswirkungen auf das Gewerbmietrecht, sondern führt auch dazu, dass Mieter von Wohnräumen ihre Mieten nicht zahlen können, da sie ihrer Arbeit nicht mehr nachgehen können.

Jedoch gilt auch in dieser Zeit weiterhin der Grundsatz „pacta sunt servanda“, d. h. dass Verträge einzuhalten sind mit der Folge, dass Mieter weiterhin zur Zahlung der Miete und Vermieter weiterhin zur Gebrauchsüberlassung der Mietsache verpflichtet sind.

Können Mieter ihrer Mietzahlungspflicht nicht nachkommen, können sie sich dann Kündigungen ausgesetzt sehen. So können Mietverhältnisse aus wichtigem Grund bereits dann außerordentlich fristlos gekündigt werden, wenn der Mieter für zwei aufeinander folgende Termine mit der Entrichtung der Miete oder eines nicht unerheblichen Teils der Miete in Verzug ist oder in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt, mit der Entrichtung der Miete in Höhe eines Betrages in Verzug ist, der die Miete für zwei Monate erreicht (§ 543 § 543 Abs. 1, Abs. 2 S. 1 Nr. 3 BGB).

Um die wirtschaftlichen Folgen der COVID-19-Pandemie abzumildern, hat der Gesetzgeber am 27.03.2020 das „Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht“ verabschiedet, welches auch Änderungen des Miet- und Pachtrechts beinhaltet. Die für das Miet- und Pachtrecht geltenden Regelungen des Gesetzes treten am 01.04.2020 in Kraft.

Welche Änderungen verabschiedet worden sind und welche Auswirkungen diese auf die praktische Anwendung haben wird, ist Inhalt dieses Newsletters.

1. Inhalt der neuen Regelung

Durch die neuen Regelungen wird das Recht der Vermieter, Miet- und Pachtverhältnisse wegen Zahlungsrückständen zu kündigen, unter bestimmten Umständen für einen begrenzten Zeitraum eingeschränkt.

Mit den Regelungen soll verhindert werden, dass infolge vorübergehender Einnahmeausfälle durch die Corona-Pandemie Wohnraummieter ihr Zuhause und Mieter oder Pächter gewerblicher Räume bzw. von Grundstücken die Grundlage ihrer Erwerbstätigkeit verlieren.

Gemäß Art. 5 des „Gesetzes zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht“ wird Art. 240 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (EGBGB) geändert und neugefasst. Dabei wird Art. 240 §2 EGBGB folgenden Wortlaut haben:

Beschränkung der Kündigung von Miet- und Pachtverhältnissen

- (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 Auswirkungen der 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.*

2. Gesetzliche Voraussetzungen

Nach dem Sinn und Zweck dieser Norm sollen Mieter bis (zunächst) zum 30.06.2020 gegenüber den Folgen der COVID-19-Pandemie abgesichert werden, indem das Recht der Vermieter zur Kündigung von Wohn- und Gewerbemietverhältnisse ebenso wie für Pacht einschließlich Grundstückspacht eingeschränkt wird.

Nach der neuen Regelung kann ein Vermieter das Mietverhältnis nicht nach § 543 Abs. 1, Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BGB, aber auch nicht nach § 573 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB wegen nicht gezahlter Mieten für die Monate April, Mai und Juni 2020 kündigen. Diese Vorschriften sind, soweit die Tatbestandsvoraussetzungen des Art. 240 § 2 EGBGB erfüllt sind, bis zum Ablauf des 30.06.2022 vollständig suspendiert.

Die „Miete“ umfasst dabei die Grundmiete zuzüglich der laufenden Betriebs- und Nebenkosten (insbesondere Betriebskostenvorauszahlungen oder Betriebskostenpauschalen). Zur Miete zählen aber auch Untermietzuschläge, Zuschläge für gewerbliche Nutzung oder die besonders vereinbarte Vergütung für die Überlassung von Einrichtungsgegenständen.

Der Vermieter kann wegen deren Nichtzahlung für die Monate April 2020 bis Juni 2020 somit erstmals am 01.07.2022 eine Kündigung aussprechen, wenn bis dahin diese Mietrückstände nicht ausgeglichen worden sind.

Dem Wortlaut der Regelung folgend, ist bei Vorliegen der Tatbestandsvoraussetzungen zwar die Kündigung ausgeschlossen, die Pflicht des Mieters oder Pächters zur fristgerechten Zahlung bleibt jedoch auch in dieser Zeit bestehen. Die Bestimmung gibt dem Mieter gerade kein Leistungsverweigerungsrecht und auch kein Stundungsrecht. Diese Differenzierung ist deshalb so wichtig, da dem Mieter wegen Zahlungsverzuges zwar nicht gekündigt werden kann, dieser dennoch Verzugszinsen schuldet.

Auch ist nochmals zu betonen, dass die Regelung nur die Kündigung wegen Zahlungsrückständen aus dem Zeitraum vom 01.04.2020 bis 30.06.2020 erfasst, sofern die Mietschulden auf den Auswirkungen der COVID-19-Pandemie beruhen.

Gibt es Zahlungsrückstände aus früheren Zeiträumen, die zur Kündigung berechtigen oder sonstige Kündigungsgründe des Vermieters (z. B. Eigenbedarf oder Fehlverhalten des Mieters gegenüber dem Vermieter), ist eine Kündigung weiterhin zulässig. Auch bei auf unbestimmte Zeit abgeschlossenen Mietverhältnissen über Grundstücke oder über Räume, die keine Wohnräume sind, bleibt nach § 580a BGB eine ordentliche Kündigung ohne Kündigungsgrund weiterhin möglich. Bereits jetzt existiert in diesen Fällen für Mieter und Vermieter das Risiko, dass der Vertragspartner jederzeit innerhalb der gesetzlichen Fristen kündigen kann. Dieses Risiko hat sich durch die COVID-19-Pandemie nicht geändert (vgl. BT-Drs. 19/18110, 37).

3. Glaubhaftmachung durch den Mieter

Der Mieter hat dem Vermieter mitteilen, wenn er infolge der COVID-19 Pandemie zeitweise keine Miete zahlen kann.

Es obliegt dann ebenfalls weitergehend dem Mieter, den Zusammenhang zwischen Corona-Krise/COVID-19-Pandemie und Zahlungsproblemen glaubhaft zu machen. Insoweit trifft diesen die Beweislast. Nur wenn ein solcher Zusammenhang gegeben ist und deshalb die weiterhin fällige Miete für die Monate April, Mai und Juni 2020 nicht gezahlt werden kann, ist eine Kündigung aufgrund dieser Mietrückstände nicht möglich.

Das Gesetz schreibt dabei nicht vor, in welcher Form der erforderliche Zusammenhang glaubhaft zu machen ist. Vorstellbar wäre, dass dies etwa durch Vorlage eines Bescheids über staatliche Leistungen, einer Bescheinigung des Arbeitgebers oder anderer Nachweise über einen Verdienstaussfall geschieht. Hierauf deutet

auch die Gesetzesbegründung hin (vgl. BT-Drs. 19/18110, 36). Auch ist es nicht ausgeschlossen, dass Mieter von Gewerbeimmobilien den Zusammenhang zwischen COVID-19-Pandemie und Nichtleistung glaubhaft machen können, wenn der Betrieb des Unternehmens im Rahmen der Bekämpfung von Sars-CoV-2 durch Rechtsverordnung oder behördliche Verfügung untersagt wurde. Dies betrifft derzeit etwa Gaststätten oder Hotels, deren Betrieb zumindest für touristische Zwecke in vielen Bundesländern untersagt ist.

Ob und in welchem Umfang daneben eine Mietminderung in der aktuellen Situation in Betracht kommt, hängt primär vom Einzelfall und der Ausgestaltung des jeweiligen Mietvertrages ab. Die Einstufung der Lage als höhere Gewalt mit den sich daraus eventuell ergebenden Konsequenzen erscheint denkbar, ist aber ebenfalls einzelfallabhängig.

4. Verlängerungsmöglichkeit

Sollte sich herausstellen, dass der Zeitraum von April bis Juni 2020 nicht ausreichend ist, um die wirtschaftlichen Folgen der Krise abzufedern, wird der Bundesregierung nach Artikel 240 § 4 die Möglichkeit eingeräumt, die in Artikel 240 § 2 Abs. 1 und 3 enthaltene Kündigungsbeschränkung auch auf Zahlungsrückstände zu erstrecken, die im Zeitraum vom 01.07.2020 bis längstens 30.09.2020 entstanden sind.

5. Mietkaution

Nicht eindeutig geklärt ist die Frage, ob der Vermieter hinsichtlich der geschuldeten Miete für den Zeitraum April bis Juni 2020 auf eine vom Mieter nach § 551 BGB geleistete Mietkaution zurückgreifen kann.

Grundsätzlich gilt, dass für den Fall, dass der Mieter während der Mietzeit in Zahlungsverzug kommt, der Vermieter nur dann berechtigt ist, sich aus der Sicherheit zu befriedigen, wenn eine Forderung rechtskräftig festgestellt, unstreitig oder offensichtlich begründet ist (BGH, 07.05.2014, Az. VIII ZR 234/13). Insoweit könnte die Auffassung vertreten werden, dass die Mietforderung unstreitig oder offensichtlich begründet ist, so dass der Vermieter auf die Mietkaution zurückgreifen könnte. Der Vermieter könnte dann auch die Wiederauffüllung der Kaution verlangen. Jedoch dürfte in analoger Anwendung des Art. 240 § 2 Abs. 4 EGBGB davon ausgegangen werden, dass dies erstmals am 01.07.2022 möglich ist.

Praxishinweis

Sollte tatsächlich der geforderte Zusammenhang zwischen COVID-19-Pandemie und Zahlungsproblemen bestehen, so ist es ratsam, eine einvernehmliche Regelung zu suchen. So kann u. a. eine finanzielle Anpassung des Mietverhältnisses oder eine gesonderte Zusatzvereinbarung zwischen dem Mieter und dem Vermieter getroffen werden. Aus dieser Vereinbarung sollte hervorgehen, dass der Zahlungsverzug mit der COVID-19-Pandemie zusammenhängt, was daraus folgt und in welcher Form der Mieter den erforderlichen Zusammenhang glaubhaft gemacht hat.