



MATYSSEK KIRCHMANN FREUND
RECHTSANWÄLTE FACHANWÄLTE

Mietrecht in Zeiten der Corona-Krise

MIT DEM GESETZ ZUR ABMILDERUNG DER FOLGEN
DER COVID-19-PANDEMIE HAT DER GESETZGEBER
VERTRAGSRECHTLICHE (SCHUTZ-)REGELUNGEN
AUCH FÜR DAS MIETRECHT GETROFFEN.
NACHFOLGEND BEANTWORTEN WIR EINIGE FRAGEN
ZU DIESEM THEMA.

VON JACQUELINE RUMMEL
RAin UND FACHANWÄLTIN FÜR MIET- UND
WOHNUNGSEIGENTUMSRECHT
STAND: 16.04.2020

INHALTSVERZEICHNIS

Einleitung	2
Was bedeuten die Regelungen für den Mieter?	2
Ist die nicht gezahlte Miete später nachzuentrichten?	2
Aussichten zu den am 01. April in Kraft getretenen Regelungen	3
Sonstige Fragen	3

Einleitung

Maßgeblich sind die Regelungen in § 1 und § 2 des Art. 240 EGBGB. Ein Vermieter kann aufgrund der neuen Regelungen 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, wenn die Nichtleistung auf den Auswirkungen der COVID-19-Pandemie beruht.

Die Regelungen gelten sowohl im Wohnraummietrecht als auch im Gewerberaummietrecht. Auf Pachtverhältnisse sind sie entsprechend anzuwenden.

Was bedeuten die Regelungen für den Mieter?

Die Hauptpflicht des Mieters besteht in der Zahlung des Mietzinses. Wenn der Mieter aufgrund der Auswirkungen der COVID-19-Pandemie die Miete im zweiten Quartal 2020 nicht mehr aufbringen kann und dieses glaubhaft macht, berechtigt der dadurch bestehende Zahlungsverzug den Vermieter nicht zur Aufkündigung des Mietverhältnisses. Der Mieter muss jedoch durch Vorlage von Unterlagen oder im Notfall durch eine eidesstattliche Versicherung glaubhaft machen, dass die Zahlungseinstellung pandemiebedingt ist. Die Kausalität zwischen Pandemie und Zahlungsverzug kann z.B. durch eine Bescheinigung über die Gewährung pandemiebedingter staatlicher Leistungen, einem Kurzarbeitergeldbescheid, der Vorlage eines Bescheids über die behördliche Betriebsuntersagung oder durch den Vergleich von Einkommensnachweisen vor und nach dem Stichtag (1. April 2020) geführt werden.

Zahlungsrückstände aus der Zeit vor dem 1. April, sonstige Vertragsverstöße oder bestehender Eigenbedarf berechtigen Vermieter allerdings weiterhin zur Beendigung des Mietverhältnisses, also zum Ausspruch einer Kündigung.

Ist die nicht gezahlte Miete später nachzuentrichten?

Nach dem Willen des Gesetzgebers sollen pandemiebedingte Mietausfälle nicht zur kurzfristigen Beendigung von Miet- oder Pachtverhältnissen führen. Dies bedeutet allerdings nicht, dass die ausgesetzten Mieten nicht nachgezahlt werden müssen. Die Miete bleibt für das zweite Quartal 2020 weiterhin fällig, es sind darauf auch Verzugszinsen zu zahlen. Spätestens am 30. Juni 2022 müssen die Mietschulden aus dem Zeitraum vom 1.4.2020 bis 30.6.2020 beglichen sein, wenn der Mieter eine auf den Zahlungsverzug gestützte Kündigung vermeiden möchte.

Aktuell wird diskutiert, ob Gewerberaummieter, die aufgrund der behördlichen Verbote und Einschränkungen die Räume nicht nutzen können und aufgrund der dadurch entstehenden Umsatzeinbrüche Mieten nicht zahlen können, diese nach dem 30.6.2020 tatsächlich in voller Höhe nachentrichten müssen. Im Gegensatz zu Wohnraummieter wurden den gewerblichen Mietern aufgrund corona-bedingter Schließungen die Mieträume zum mietvertraglichen Zweck nicht oder nur eingeschränkt zur Verfügung gestellt. Eine konkrete und rechtssichere Handlungsempfehlung kann in diesem Zusammenhang allerdings noch nicht gegeben werden. Gegebenenfalls müsste mit dem Vermieter über eine Reduzierung des Mietzinses für den betroffenen Zeitraum verhandelt werden. Gleiches gilt für eine eventuelle vorzeitige (einvernehmliche) Vertragsbeendigung im Zusammenhang mit einem lang andauernden/befristeten Mietverhältnis.

Aussichten zu den am 01. April in Kraft getretenen Regelungen

Der Gesetzgeber hat in § 4 des Art. 240 EGBGB vorsorglich die Bundesregierung ermächtigt, durch Rechtsverordnung die Kündigungsbeschränkungen gegebenenfalls auf Zahlungsrückstände zu erstrecken, die im dritten Quartal, also im Zeitraum vom 1. Juli 2020 bis längstens 30. September 2020 entstanden sind. Die Verlängerung der Kündigungsbeschränkung soll möglich sein, wenn zu erwarten ist, dass das soziale Leben, die wirtschaftliche Tätigkeit einer Vielzahl von Unternehmen oder die Erwerbstätigkeit einer Vielzahl von Menschen durch die COVID-19-Pandemie weiterhin in erheblichem Maße beeinträchtigt bleibt.

Sonstige Fragen

Für Mieter und Vermieter können im Zusammenhang mit den reduzierten Kontaktempfehlungen Probleme auftauchen. So stellt sich die Frage, ob Mieter Zutritt gewähren müssen, wenn beispielsweise Makler, Mietinteressenten oder Handwerker die Räume betreten sollen. Hier ist eine Interessenabwägung vorzunehmen: Einerseits geht es um die Eigentumsrechte des Vermieters (Neuvermietung anlässlich einer anstehenden Beendigung des Mietverhältnisses, Beseitigung von notwendigen Reparaturen), andererseits um das Recht des Mieters auf Privatsphäre und Schutz auf körperliche Unversehrtheit. In Gesprächen wäre zu ermitteln, ob die Besuche und angedachten Maßnahmen nicht aufschiebbar sind bzw. im Falle einer gebotenen Dringlichkeit, welche Schutzmaßnahmen getroffen werden können. Allerdings besteht die Pflicht des Mieters zur Schadensmeldung weiterhin. Vermieter müssen zwingend Kenntnis über auftretende Mängel haben, um diese gegebenenfalls zum Schutz ihres Eigentums beheben zu können.

Da aktuell keine Ausgangssperren verhängt sind, können auch Umzüge stattfinden. Wohnungsrückgaben sind übrigens ohne so genannte - im Gesetz auch nicht vorgesehene - Übergabetermine möglich. Es reicht aus, wenn Mieter dem Vermieter sämtliche Schlüssel zuleiten.

Sollte ein Mieter aufgrund einer Covid-19-Erkrankung oder eines Verdachts unter Quarantäne stehen, ist er selbstverständlich trotz Beendigung des Mietverhältnisses nicht verpflichtet, die Räume zu verlassen. Dies gilt selbst dann, wenn bereits ein Gerichtsvollzieher mit der Räumung beauftragt ist.