

## **Aktuelle Informationen und Tipps zu den Auswirkungen des neuen Corona-Gesetzes auf das Miet- und Wohnungseigentumsrecht**

Der Deutsche Bundestag hat in dieser Woche das neue Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht verabschiedet. Wir informieren Sie hiermit über die Auswirkungen auf das Miet- und das Wohnungseigentumsrecht:

### **I. WOHN- UND GEWERBEMIENTRECHT**

Der entscheidende Gesetzeswortlaut ist wie folgt:

#### **§ 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 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.*

## Kurzübersicht: Was regelt das Gesetz?

- zeitlich befristete **Kündigungsbeschränkung** wegen Zahlungsverzugs
- gilt für **Wohn-** und **Gewerberaum**mieter sowie Pächter
- nur für Mieten, die vom **01.04.2020 bis 30.06.2020** anfallen
- der Grund des Zahlungsverzugs bzw. Nichtzahlung muss in der COVID-19-Pandemie liegen und gegenüber dem Vermieter begründet werden (**Glaubhaftmachung** erforderlich!) – andere Verzugsgründe bleiben ausdrücklich unberührt
- keine Vereinbarung zum Nachteil des Mieters möglich (dies meint nur den Kündigungsausschluss)
- **Zahlungspflicht** des Mieters **bleibt bestehen!**

## Erläuterungen:

Es handelt es sich um eine rein **zeitlich befristete Kündigungsbeschränkung**. Die Zahlungsverpflichtung des Mieters ist also nicht betroffen, sie bleibt bestehen. Mieter **bleiben zur Zahlung der Miete verpflichtet** und geraten in Verzug, wird die jeweils fällige Miete nicht bezahlt. Das bedeutet für Vermieter, dass das gesamte Forderungsmanagement gesetzlich nicht eingeschränkt ist. Vermieter können wegen Zahlungsverzugs einen Mahnbescheid beantragen oder Zahlungsklage erheben. Es empfiehlt sich, die Ansprüche zur Sicherheit zu titulieren. Im Einzelfall können Stundungsvereinbarungen mit den Mietern geschlossen werden. Da das Ende der Pandemie derzeit nicht absehbar ist, sollten freiwillige Mietnachlässe oder Zahlungsaufschübe zudem in jedem Falle immer zeitlich befristet, also z.B. monatsweise, vereinbart und laufend der aktuellen Lage angepasst werden.

## Kein gesetzliches Leistungsverweigerungs- oder Stundungsrecht des Mieters

Mieter haben 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 nur 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.

## Wann gilt die Kündigungsbeschränkung?

Leistet ein Mieter die im Zeitraum vom 1.4.2020 bis 30.6.2020 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 (Glaubhaftmachung durch den Mieter erforderlich). Sind daher Rückstände für den Zeitraum vom 1.4.2020 bis zum 30.6.2020 gegeben und kann der Mieter den Nachweis führen, gilt eine Kündigungsbeschränkung bis zum **30. Juni 2022**. Wenn die offenen Mieten bis dahin nicht ausgeglichen sind, kann der Vermieter kündigen.

Mietrückstände vor dem 01.04.2020 sowie nach dem 30.06.2020 berechtigen den Vermieter weiterhin zur Kündigung. Liegt der Grund für die Nichtleistung in anderen Gründen, zum Beispiel, weil der Mieter zahlungsunwillig ist oder seine Zahlungsunfähigkeit andere Ursachen als die COVID-19-Pandemie hat, ist die Kündigung nicht ausgeschlossen. Auch Kündigungen wegen **vertragswidrigen Verhaltens** (wie z.B. Lärm, unerlaubte Untervermietung, Tätlichkeiten und Übergriffe, Bedrohungen etc.) sind nicht ausgeschlossen.

## Glaubhaftmachung durch den Mieter

Voraussetzung für den Kündigungsausschluss ist, dass der Mieter **glaubhaft** macht, dass ein Zusammenhang zwischen COVID-19-Pandemie und der Nichtleistung der Miete besteht. Es gibt keine gesetzliche Vermutung zugunsten des Mieters. Will er eine Kündigung wegen Zahlungsverzugs ausschließen, muss er 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 z.B. der Nachweis der Antragstellung beziehungsweise die Bescheinigung über die Gewährung staatlicher Leistungen, Bescheinigungen des Arbeitsgebers oder andere Nachweise über das Einkommen beziehungsweise über den Verdienstaussfall sein.

## Glaubhaftmachung 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 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. 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.

## Mieter proaktiv anschreiben und informieren!

Um **Missverständnissen** über die weiter bestehenden Miet-Zahlungsverpflichtung vorzubeugen, die gerade in einem Massengeschäft verheerende wirtschaftliche Auswirkungen haben können, sollte der Vermieter **proaktiv begegnen** und Mieter über die Gesetzeslage, Auswirkungen und Konsequenzen informieren.

## Darf der Gewerbemieter wegen Corona die Miete mindern?

Voraussetzung für einen zur Minderung berechtigenden Mangel der Mietsache ist, dass der Umstand, der zur Gebrauchsbeeinträchtigung führt, aus dem Risikobereich des Vermieters stammt. Er trägt das Risiko des baulichen Zustandes der Mietsache. Demgegenüber trägt der Mieter das Verwendungsrisiko der Mietsache. Dazu gehört vor allem das Risiko, mit dem Mietobjekt Gewinne erzielen zu können. Erfüllt sich seine Gewinnerwartung nicht, verwirklicht sich damit ein typisches Risiko des gewerblichen Mieters. Ebenso unterliegt die Betriebsführung durch den Mieter allein seinem Risiko. Öffentlich-rechtliche Anordnungen, Auflagen und sonstige Maßnahmen, die den Betrieb des Mieters einschränken, werden dem Risikobereich des Mieters zugeordnet.

Ergeben sich aufgrund von gesetzgeberischen Maßnahmen während eines laufenden Mietverhältnisses Beeinträchtigungen des vertragsmäßigen Gebrauchs eines gewerblichen Mietobjekts, kann dies zwar nachträglich einen Mangel i.S.v. § 536 Abs. 1 S. 1 BGB begründen. Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass die durch die gesetzgeberische Maßnahme bewirkte Gebrauchsbeschränkung unmittelbar mit der konkreten Beschaffenheit, dem Zustand oder der Lage des Mietobjekts in Zusammenhang steht.

# BREIHDOLDT VOSCHERAU

IMMOBILIENANWÄLTE

Andere gesetzgeberische Maßnahmen, die den geschäftlichen Erfolg beeinträchtigen, fallen dagegen in den Risikobereich des Mieters. Der Vermieter von Gewerberäumen ist gem. § 535 Abs. 1 S. 2 BGB lediglich verpflichtet, den Mietgegenstand während der Vertragslaufzeit in einem Zustand zu erhalten, der dem Mieter die vertraglich vorgesehene Nutzung ermöglicht. Behördliche Erlasse, die die Öffnung von Geschäften verbieten oder die Öffnungszeiten beschränken, haben ihre Grundlage nicht in der Beschaffenheit der Mietsache. Vielmehr betreffen sie die Art des Geschäftes des Mieters und fallen damit in sein Verwendungsrisiko.

Etwas anderes kann sich jedoch bei **Einkaufs-Centern** ergeben. Wenn der Betreiber die allgemeinen Zugänge zum Einkaufcenter – auch nur teilweise - verschließt, liegt für einen Mieter, der sein Geschäft geöffnet halten darf und wegen der Schließung des Centers nicht erreicht werden kann, ein Mangel der Mietsache vor, da er infolge einer Maßnahme des Vermieters den vertragsgemäßen Gebrauch nicht ausüben kann. Je nach Fall dürfte dann sogar eine Minderung von bis zu 100 % gerechtfertigt sein. Bleiben die Kunden jedoch aus, obwohl das Center geöffnet ist, unterfällt dieser Umstand dem Verwendungsrisiko des Mieters und berechtigt ihn nicht zur Minderung.

Eine andere Frage ist, ob sich der Gewerbemieter unter Umständen auf einen Entfall der Mietzahlungspflicht unter dem Gesichtspunkt der **Unmöglichkeit** berufen kann. Dies kommt insbesondere dann in Betracht, wenn die Parteien im Mietvertrag einen spezifischen Mietzweck vereinbart haben. Stimmen, die für einen Anwendungsfall der Unmöglichkeit eintreten, argumentieren, der Vermieter könne aufgrund öffentlich-rechtlicher Verbotsverfügungen, z.B. die vermietete Einzelhandelsfläche zumindest vorübergehend nicht mehr entsprechend dem Mietzweck zur Verfügung stellen und daher entfalle auch die Gegenleistungspflicht des Mieters.

Schließlich ließe sich mieterseits argumentieren, es liege ein Fall des **Wegfalls der Geschäftsgrundlage im Sinne des § 313 BGB** vor, der zu einem Anspruch des Mieters auf – angemessene - Anpassung des Mietvertrags oder gar - als Ultima Ratio - zu einem Kündigungsrecht des Mieters führen könne. Dies wäre dann der Fall, wenn Umstände eingetreten wären, mit denen die Parteien zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses nicht gerechnet haben und die dem Vertrag so die Grundlage entziehen. Oftmals wird es sich hier wiederum so verhalten, dass die Parteien das geschäftliche Betriebsrisiko vertraglich explizit dem Mieter aufgebürdet haben, im Einzelfall kann es sich jedoch auch anders verhalten, insbesondere, wenn die öffentlich-rechtliche Beschränkung für den Mieter zu einer **existentiellen Bedrohung** führt. Der BGH sieht dies nur in extremen Ausnahmefällen gegeben, *„in denen eine unvorhergesehene Entwicklung mit unter Umständen existentiell bedeutsamen Folgen für eine Partei eintritt“* (NJW 2020, 331). Es wird daher auf den jeweiligen Einzelfall und die konkreten Umstände ankommen, auch darauf, ob die Möglichkeit der Inanspruchnahme staatlicher Hilfsmaßnahmen oder anderweitiger Einkommensquellen des Mieters bestehen.

Ob ein Fall der Unmöglichkeit oder des Wegfalls der Geschäftsgrundlage gegeben ist, wird sich endgültig leider erst durch die Handhabung der Rechtsprechung erweisen.

## Wie sollte bei Zahlungsrückständen wegen Corona vorgegangen werden?

Da die Zahlungsverpflichtung des Mieters weiterhin besteht, sollte der Vermieter bei Mietrückständen und fehlenden Nachweises in keinem Fall untätig bleiben. Folgendes Vorgehen ist zu empfehlen:

- Bei Mietrückständen zunächst Mahnung und/oder ggf. Stundungsvereinbarung (**Achtung:** in manchen Fällen ist die Schriftform nach § 550 Satz 1 BGB zu wahren!)
- wenn nicht erfolgreich, Mietforderungen zeitnah bestandskräftig titulieren lassen, entweder durch Mahnbescheid oder Klage.
- Gegebenenfalls Kündigung aussprechen, wenn Nachweis für Mietrückstände – trotz Aufforderung – nicht erfolgt
- 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.
- Raten sollten sozial verträglich, je nach Einzelfall auf die Zeit bis maximal zum 30.06.2022 verteilt werden.
- Soweit eine Ratenzahlung nicht zustande kommt oder nicht termingerecht eingehalten wird, ist im Zweifel die Zwangsvollstreckung einzuleiten.

## II. WOHNUNGSEIGENTUMSRECHT

Die Corona-Regeln im Wohnungseigentumsrecht halten sich in überschaubaren Grenzen. Der Gesetzes-Wortlaut ist wie folgt:

*§ 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:

Vielfach üblich ist es bereits jetzt schon, den Beschluss über einen konkreten Wirtschaftsplan mit dem zusätzlichen Beschluss zu verbinden, dass der 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 bisherige Wirtschaftsplan seine Gültigkeit behält, bis ein Beschluss zum neuen Wirtschaftsplan gefasst ist. Das schafft Planungssicherheit für die WEG.

Zudem bleibt der Verwalter solange im Amt, bis er abberufen worden oder ein neuer Verwalter gewählt worden ist. Hierdurch wird eine Verwalterlose Zeit verhindert, solange eine Neubestellung wegen Nichtdurchführbarkeit einer Eigentümerversammlung unmöglich ist.

Unseren Newsletter „[Handlungsempfehlung zu Wohnungsbesichtigungen in Zeiten der Corona-Krise](#)“ erhalten Sie [hier](#).

Bei Interesse an unserem monatlichen kostenlosen Newsletter, klicken Sie gerne hier [Newsletter-Anmeldung](#).

Bei Fragen und Anregungen wenden Sie sich bitte an die Redaktion unter [info@breiholdt-voscherau.de](mailto:info@breiholdt-voscherau.de).

Unser Impressum finden Sie unter: [www.breiholdt-voscherau.de](http://www.breiholdt-voscherau.de)