

Aufgeschoben, nicht aufgehoben: Einschränkung von Mietkündigungen durch COVInsAG nicht ohne Risiko

Christian Schröder & Dr. Martin Andreas Duncker
Schlatter Rechtsanwälte Steuerberater, Heidelberg
SCHLATTER Insolvenzrechtlicher Newsletter vom 26.03.2020

In der aktuellen COVID-19 Epidemie sehen sich viele Unternehmen mit sprunghaften Liquiditätseinbrüchen konfrontiert. Ein wesentlicher Kostenblock sind gerade im besonders schwer betroffenen Einzelhandel, der Gastronomie sowie dem Kleingewerbe die monatlichen Mieten. Viele private Wohnungsmieter sehen sich durch die Anordnung von Kurzarbeit mit ähnlichen Problemen konfrontiert. Durch das COVInsAG soll neben der Aussetzung der insolvenzrechtlichen Vorschriften ein zeitlich befristetes Moratorium geschaffen werden, das Schuldner, die wegen der COVID-19-Pandemie ihre vertraglichen Pflichten nicht erfüllen können, die Möglichkeit einräumt, Leistung einstweilen zu verweigern oder einzustellen, ohne dass hieran für sie nachteilige Rechtsfolgen geknüpft werden. Für Mietverhältnisse über Grundstücke oder Räume wird anderer Weg beschritten: Hier soll das Recht der Vermieter zur Kündigung eingeschränkt werden. Den Hintergrund und was Sie beachten sollten, haben wir nachfolgend kurz zusammengefasst.

Was sagt der beschlossene Gesetzesentwurf?

Am 25.03.2020 hat der Bundestag den Entwurf eines Gesetzes zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht (COVInsAG) angenommen. Der Entwurf soll am 27.03.2020 im Bundesrat besprochen werden und dann kurzfristig in Kraft treten.

§ 2: 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.

Dies hat zur Folge, dass Vermieter das Mietverhältnis nicht wegen Mietschulden aus dem Zeitraum vom 01.04.2020 bis 30.06.2020 kündigen dürfen, sofern diese Mietschulden auf den Auswirkungen der COVID-19-Pandemie beruhen.

Das sind die Voraussetzungen

Die Vorschrift wird nur Rückstände erfassen, die vom 01.04.2020 bis 30.06.2020 entstehen.

Solche Rückstände sollen weder einen wichtigen Grund zur außerordentlichen fristlosen Kündigung (§ 543 BGB) darstellen noch soll aus ihnen ein berechtigtes Interesse zur ordentlichen Kündigung auf unbestimmte Zeit abgeschlossener Wohnraummietverhältnisse (§ 573 BGB) folgen.

Die Kündigung wird aber nur in den Fällen ausgeschlossen, in denen die Nichtleistung des Mieters auf den Auswirkungen der COVID-19-Pandemie beruht. Das muss der Mieter glaubhaft machen können, d.h. er muss Tatsachen darlegen, aus denen sich eine überwiegende Wahrscheinlichkeit dafür ergibt, dass seine Nichtleistung auf den Auswirkungen der COVID-19-Pandemie beruht.

Zur Glaubhaftmachung kann sich der Mieter konkreter Nachweise für den Einnahmeausfall, einer Versicherung an Eides Statt oder sonst geeigneter Mittel bedienen. Das können etwa die Beantragung oder Bescheinigung staatlicher Leistungen sein.



Für die Mieter von Gewerbeimmobilien soll dies insbesondere der Nachweis sein, dass der Betrieb des Unternehmens im Rahmen der Bekämpfung

des SARS-CoV-2-Virus durch Rechtsverordnung oder behördliche Verfügung untersagt oder erheblich eingeschränkt worden ist.

Achtung: Kündigung nicht ganz ausgeschlossen!

Die Neuregelung schützt aber nicht vor Kündigungen des Mietverhältnisses aus anderen Gründen wie etwa bloßer Zahlungsunwilligkeit oder einem schwerwiegendes Fehlverhalten gegenüber dem Vermieter! Insbesondere kann der Vermieter das Mietverhältnis weiterhin aufgrund erheblicher, bereits vor dem 01.04.2020 entstandenen Mietrückstände kündigen. Er kann die Kündigung auch aus sonstigen Gründen erklären, etwa wegen Vertragsverletzungen anderer Art, beispielsweise unbefugter Überlassung der Mietsache an Dritte oder wegen Eigenbedarfs. Auch soweit das Gesetz die Kündigung ohne Gründe zulässt, etwa im Fall unbefristeter Mietverhältnisse über Grundstücke und Räume, die keine Wohnräume sind, bleibt diese Möglichkeit unberührt.

Keine Aufhebung der Pflicht zur Mietzahlung!

Die Verpflichtung des Mieters zur Zahlung der Miete bleibt trotz der Neuregelung bestehen. Die Regelungen zur Fälligkeit und zum Verzug bleiben weiterhin anwendbar. Dies hat zur Folge, dass Mieter weiterhin fristgerecht leisten müssen und bei nicht fristgerechter Leistung gegebenenfalls in Verzug geraten. Zwar ist eine darauf begründete Kündigung ausgeschlossen, den Mieter treffen aber dennoch die weiteren Konsequenzen seines Verzuges. Er schuldet also weiter Verzugszinsen und trägt die auf dem Verzug beruhenden Kosten des Vermieters.

Zeitliche Befristung der Regelung

Die Neuregelung ist nur bis zum 30.06.2022 anwendbar. Das bedeutet, dass der Vermieter wegen Zahlungsrückständen, die vom 01.04.2020 bis zum 30.06.2020 entstanden und die bis dahin nicht ausgeglichen sind, nach dem 30.06.2022 wieder kündigen kann. Damit haben Mieter und Pächter zwei Jahre Zeit, einen zur Kündigung berechtigenden Miet- oder Pachtrückstand aus diesem Zeitraum auszugleichen.

Eine Verlängerung dieses Zeitraums bleibt aber möglich: Der Bundesregierung soll mit dem COVInsAG die Ermächtigung eingeräumt werden, den Aussetzungszeitraum bis längstens 30.09.2020 zu verlängern, wenn 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 bleiben.

Auswirkung auf Immobilienfinanzierungen

Spezielle Härtefallklauseln für den Vermieter, der durch den Ausfall der Mietzahlungen regelmäßig selbst in wirtschaftliche Bedrängnis gerät, sind nicht vorgesehen. In ganz besonders gelagerten Einzelfällen soll aber ein Rückgriff auf Treu und Glauben in Betracht kommen.

Die jetzige Regelung birgt daher insbesondere für gewerbliche Vermieter ein Risikopotential. Denn die meisten Immobilienfinanzierungen sind so ausgestaltet, dass Zins und Tilgung aus den monatlichen Mietzahlungen aufgebracht werden. Hierdurch könnte sich ein gefährlicher Bugwelleneffekt aufbauen. In dessen Folge könnten sich viele Banken gezwungen sehen, das Kreditengagement aufgrund gesetzlicher Vorgaben zur Risikobewertung solcher Darlehensengagements zu kündigen.

Aussetzungsmöglichkeit für private Vermieter

Private Vermieter, die ihr Mietobjekt über ein Immobilien-Verbraucherdarlehen finanziert haben, stehen durch das COVInsAG besser da.

Denn für Verbraucherdarlehensverträge, die vor dem 15.03.2020 abgeschlossen wurden, soll gelten, dass Ansprüche des Darlehensgebers auf Rückzahlung, also Zins- oder Tilgungsleistungen, die zwischen dem 01.04.2020 und dem 30.06.2020 fällig werden, mit Eintritt der Fälligkeit für die Dauer von drei Monaten gestundet werden. Voraussetzung dafür ist, dass der Verbraucher aufgrund der durch Ausbreitung der COVID-19-Pandemie hervorgerufenen außergewöhnlichen Verhältnisse Einnahmeausfälle hat, die dazu führen, dass ihm die Erbringung der geschuldeten Leistung nicht zumutbar ist. Kündigungen des Darlehensgebers wegen Zahlungsverzugs, wegen wesentlicher Verschlechterung der Vermögensverhältnisse des Verbrauchers oder der Werthaltigkeit einer für das Darlehen gestellten Sicherheit sollen in diesem Fall bis zum Ablauf der Stundung ausgeschlossen sein.

Der Nachweis, dass die Einnahmeausfälle auf COVID-19 beruhen, dürfte sich vergleichsweise einfach gestalten, wenn sich der Mieter auf den Kündigungsschutz durch das COVInsAG beruft. Schwieriger wird es bei der Frage der Unzumutbarkeit, die auch wiederum Rückausnahmen vorsieht. Dies führt zu einer nur schwer prognostizierbaren Frage der Interessenabwägung, in die alle Umstände des Einzelfalles einzubeziehen sind.

Sonderregel bisher nur für Verbraucherdarlehen

Aktuell sollen die Modifikationen durch das COVInsAG nur für Verbraucherdarlehen gelten. Private

Vermieter mit mehreren Objekten oder Gesellschaften werden dies beachten müssen. Die Bundesregierung soll jedoch ermächtigt werden, den personellen Anwendungsbereich durch Rechtsverordnung zu ändern und zu erweitern. Hierdurch könnten insbesondere auch kleine Unternehmen in den Anwendungsbereich mit einbezogen werden.

Wenn ein Darlehensverhältnis geändert oder neugestaltet werden soll, müssen – wenn Verbraucher beteiligt sind – dabei auch die allgemeinen Anforderungen an Verbraucherdarlehensverträge beachtet werden. Um Sicherungsgeber zu schützen, werden die neuen Regelungen zudem entsprechend für den Ausgleich und den Rückgriff unter Gesamtschuldern nach § 426 BGB gelten.

Gebot der Stunde: Situation analysieren, Optionen ausloten, Miteinander reden

Vermieter sollten also kurzfristig rechtlich prüfen lassen, welches Vorgehen für ihre Situation rechtlich und wirtschaftlich sinnvoll ist. Es gilt jetzt, tragfähige Lösungen und Übergangsstrategien zu finden. Eine dauerhaft gute Lösung bezieht auch die Situation Gegenübers und Möglichkeiten der öffentlichen Hilfen, wie etwa Förderkredite der Kreditanstalt für Wiederaufbau mit ein. Und eine gute Lösung geht natürlich gedanklich über die aktuelle Phase der Krise hinaus. Was der beste Weg, ob also zum Beispiel die Parteien zu einer Stundung abweichende Vereinbarungen, insbesondere über mögliche Teilleistungen, Zins- und Tilgungsanpassungen oder Umschuldungen treffen sollten, hängt dabei stets vom jeweiligen Einzelfall ab.

Wer jetzt meint, mit den Gesetzesinitiativen im Rücken den Hardliner geben zu können, wird am Ende wohl nicht erfolgreich vom Platz gehen.



Christian Schröder
Rechtsanwalt

Dr. Martin Andreas Duncker
Rechtsanwalt / Partner

schlatter.law

Rechtsanwälte Steuerberater PartG mbB
Kurfürsten-Anlage 59
69115 Heidelberg
Telefon +49.6221.9812-60
Telefax +49.6221.9812-76
corona-help@schlatter.law

Kurzprofil: Unternehmen, Angestellte, Kommunen, Investoren: Corona fordert alle heraus. SCHLATTER ist als eine der großen Wirtschaftskanzleien in der Metropolregion-Rhein-Neckar natürlich auch – und gerade jetzt – für Sie erreichbar. Fragen Sie uns. Unser Corona-Experten-Team erreichen Sie unter: corona-help@schlatter.law. Ihnen alles Gute und bleiben Sie gesund! **Rechtlicher Hinweis:** Mit diesen Ausführungen stellen wir rechtlich interessante Themen aus unserem Fachbereich im Überblick vor. Diese Ausführungen können die rechtliche Thematik zwangsläufig nicht umfassend darstellen. Diese Information stellt keine Rechtsberatung dar, begründet kein Mandatsverhältnis und kann eine individuelle Rechtsberatung nicht ersetzen. Lediglich aus Gründen der leichteren Lesbarkeit wird in dieser Information nur die männliche Form verwendet.



© GaudiLab/Shutterstock .com