

Kurzinfo

Corona-Pandemie

Folgen für Miet- und Pachtverhältnisse und Wohnungseigentümergeinschaften

Das Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht vom 27.03.2020 (BGBl. 2020 I S. 569) enthält auch Regelungen für Mietverhältnisse und Wohnungseigentümergeinschaften:

I. Regelungen zum Miet- und Pachtrecht

Das Gesetz enthält ein Zahlungsmoratorium (Art. 240 § 1 EGBGB), das aber ausdrücklich **nicht** für Miet- und Pachtverhältnisse gilt (Art. 240 § 1 Abs. 4 EGBGB).

1. Kündigungsschutz bei „Corona-bedingten“ Rückständen

Für Miet- und Pachtverhältnisse sieht Art. 240 § 2 EGBGB lediglich eine Beschränkung der Kündigungsmöglichkeiten vor. Pachtverhältnisse sind ausdrücklich einbezogen, weil die besonders betroffenen Hotels und Gaststätten, aber auch Landwirtschafts- und Handwerksbetriebe oftmals nicht vermietet, sondern verpachtet sind.

a) Alle Mietverhältnisse über Immobilien

Der Vermieter kann ein Wohn- oder Geschäftraummietverhältnis oder ein Mietverhältnis über Grundstücke 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.

b) Mietrückstände für April bis Juni 2020.

Erfasst sind nur Mietrückstände für April bis Juni 2020.

c) Ausgleich bis 30. Juni 2022

Der Kündigungsschutz gilt nur bis zum 30. Juni 2022. Dies bedeutet, dass der Kündigungsschutz entfällt, wenn die Rückstände bis dahin nicht ausgeglichen sind.

d) Ursache muss COVID-19-Pandemie sein

Der Mieter muss Tatsachen vortragen, aus denen sich **eine überwiegende Wahrscheinlichkeit dafür** ergibt, dass die Nichtleistung auf der COVID-19-Pandemie beruht.

Kurzinfo

Corona-Pandemie

Folgen für Miet- und Pachtverhältnisse und Wohnungseigentümergeinschaften

e) Glaubhaftmachung

Der Mieter muss diese Tatsachen glaubhaft machen. Er kann sich dazu einer Versicherung an Eides Statt oder sonst geeigneter Mittel bedienen. Geeignete Mittel können insbesondere der Nachweis der Antragstellung beziehungsweise die Bescheinigung über die Gewährung staatlicher Leistungen, Bescheinigungen des Arbeitgebers oder andere Nachweise über das Einkommen beziehungsweise über den Verdienstausschlag sein.

(1) Wohnraummieter

Bei Wohnraummieter, die angestellt sind, dürfte eine Bescheinigung des Arbeitgebers oder der Sozialbehörden beizubringen sein. Bei Selbständigen ist bei einem Umsatzeinbruch oder -wegfall sowohl die Gewerbemiete als auch die Wohnraummiete gefährdet.

(2) Gewerberaummieter

Ausreichend wird ein Hinweis sein, dass der Betrieb im Rahmen der Bekämpfung des SARS-CoV-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. Bei anderen Gewerbebetrieben sollte glaubhaft dargelegt werden, dass sie sich um staatliche Hilfen bemüht haben und dennoch kündigungsrelevante Rückstände zwischen April und Juni 2020 nicht verhindern können. Allerdings können Vermieter auch weitere Auskünfte über die wirtschaftlichen Verhältnisse verlangen. Maßstab können etwa die Regelungen sein, die bei der Vereinbarung einer Umsatzmiete getroffen werden. Diese Nachweise sollten bei Selbständigen auch für die Wohnung ausreichen.

f) Keine weitergehende Rechte für Mieter

Das Gesetz lässt die Zahlungspflicht des Mieters unberührt. Es regelt weder eine Stundung noch gar einen Erlass der Miete, sondern schließt nur die Kündigung des Vermieters für „Corona-bedingte“ Rückstände aus. Das Gesetz gibt dem Mieter keinen außerordentlichen Kündigungsgrund.

Kurzinfo

Corona-Pandemie

Folgen für Miet- und Pachtverhältnisse und Wohnungseigentümergeinschaften

2. Folgerungen für Vermieter

a) Titulierung ausstehender Zahlungen.

Da die Zahlungsverpflichtung des Mieters auch bestehen bleibt, geraten die Mieter bei Nichtzahlung in Verzug, wenn sie die Mieten nicht bei Fälligkeit zahlen. Vermieter können und sollten das Forderungsmanagement weiter betreiben. Bei Zahlungsverzug kann ein Mahnbescheid beantragt oder Zahlungsklage erhoben werden. Bei reinen Zahlungsansprüchen kommt auch bei Wohnraummieter eine notarielle Urkunde gem. § 794 Nr. 5 ZPO in Betracht. Einigen sich die Parteien darüber, wie sie mit den Mietzahlungen umgehen, kommt auch eine Titulierung des Vergleichs in Betracht, der vor einer durch die Landesjustizverwaltung eingerichteten oder anerkannten Gütestelle abgeschlossen wurde, etwa die ÖRA in Hamburg.

b) Vereinbarungen über die Miete und die Mietzahlung

Je nach Verlauf des bisherigen Mietverhältnisses können Vereinbarungen über die Stundung oder gar über Mietnachlässe mit den Mietern geschlossen werden. Vermieter können Mieter zunächst auf die von Bund und Ländern vorgesehene Hilfen verweisen und sollten sich auch Unterlagen über die Liquidität vorlegen lassen. Vereinbarungen über Stundung oder Verzicht sollen immer zeitlich befristet sein und laufend der aktuellen Lage angepasst werden.

Gerade bei langfristigen Geschäftsräummietverhältnissen müssen alle Abreden, etwa zur Stundung, Verschiebung der Fälligkeit oder gar Mietänderung, **in einem Nachtrag zum Mietvertrag festgehalten** werden, um einen Schriftformverstoß zu vermeiden. Ein solcher kann zur vorzeitigen Kündbarkeit des Vertrags führen.

c) Kündigung

Der Vermieter kann aus anderen Gründen weiterhin kündigen, insbesondere aufgrund von Rückständen, die bis 31.03.2020 aufgelaufen sind. Auch Kündigungen wegen vertragswidrigen Verhaltens (Störung des Hausfriedens, unerlaubte Untervermietung o. ä.) sind weiterhin möglich. Ordentliche Kündigungen (§ 580a BGB) sind ebenfalls weiter möglich, wenn die Voraussetzungen vorliegen, so dass z.B. Wohnraum nach wie vor wegen Eigenbedarfs gekündigt werden kann. Auch vertragliche Kündigungsmöglichkeiten gelten weiter.

Kurzinfo

Corona-Pandemie

Folgen für Miet- und Pachtverhältnisse und Wohnungseigentümergeinschaften

3. Folgerungen für Mieter

a) Mietzahlungen

Für Mieter besteht kein Leistungsverweigerungsrecht.

b) Minderung

Die derzeitige Situation ist grundsätzlich kein Minderungsgrund, auch und gerade nicht, wenn das Geschäft durch behördliche Anordnung geschlossen wurde. Der Mieter trägt das Verwendungsrisiko der Mietsache. Alle betriebsbezogenen Umstände unterfallen allein dem Risiko des Mieters. Öffentlich-rechtliche Anordnungen, Auflagen und sonstige Maßnahmen, die den Betrieb des Mieters einschränken, werden dem Risikobereich des Mieters zugeordnet. Die derzeitigen behördlichen Maßnahmen verbieten oder beschränken die Öffnung von Geschäften, um Kontakte zwischen den Menschen (Kunden, Mitarbeiter, Lieferanten usw.) zu verhindern. Sie sind grundsätzlich als betriebsbezogen zu qualifizieren. Anders ist dies, wenn die Behörde die Schließung des Gebäudes, etwa eines gesamten Einkaufszentrums anordnet.

c) Kündigung

Die derzeitige Situation berechtigt den Mieter für sich genommen jedenfalls derzeit nicht zu einer außerordentlichen Kündigung. Eine Kündigung käme nur in Betracht, wenn nach den oben dargestellten Grundsätzen ein gewichtiger Mangel vorhanden wäre. In diesem Fall ist im Geschäftsraummietrecht im Einzelfall auch eine Kündigung möglich.

d) Vertragsanpassung

(Erst) bei längerdauerndem Anhalten der Situation kann eine Vertragsanpassung gem. § 313 BGB (Störung der Geschäftsgrundlage) verlangt werden oder in allerletzter Konsequenz eine Kündigung nach § 313 Abs. 3 bzw. § 314 Abs. 1 BGB in Betracht kommen.

Kurzinfo

Corona-Pandemie

Folgen für Miet- und Pachtverhältnisse und Wohnungseigentümergeinschaften

4. Handlungsempfehlungen

a) Vermieter

- Wenn möglich, individuelle Vereinbarungen über Ratenzahlungen schließen. Laufzeit bis maximal zum 30.06.2022. Ggf. Titulierung durch notarielle Urkunde oder einen Vergleich bei einer Schlichtungsstelle
- Alle Absprachen, insbesondere Stundungsvereinbarung durch einen Nachtrag zum Mietvertrag festhalten, vor allem bei Geschäftsraumietverträgen
- Genaues Forderungsmanagement, insbesondere zeitnahe Mahnungen, wenn der Mieter sich nicht meldet
- Mietforderungen zeitnah titulieren lassen (Mahnbescheid, Klage) wenn keine Einigung erzielt wird
- Kündigung aussprechen, wenn die Glaubhaftmachung durch den Mieter trotz Aufforderung nicht erfolgt.

b) Mieter

- Rechtzeitige Kontaktaufnahme mit dem Vermieter
- Notwendige Unterlagen zusammenstellen und dem Vermieter zukommen lassen
- Auch bei Zahlungsschwierigkeiten nicht auf die Geltendmachung anderer berechtigter Ansprüche (Mängelbeseitigung, Betriebskostenabrechnung o. ä.) verzichten.

Kurzinfo

Corona-Pandemie

Folgen für Miet- und Pachtverhältnisse und Wohnungseigentümergeinschaften

II. Regelungen für Wohnungseigentümergeinschaften

1. Fortbestand der Verwalterstellung

Für Wohnungseigentümergeinschaften sollen (wie für andere Verbände) die Regelungen den vorübergehenden Fortbestand bestimmter Organbestellungen gewährleisten, falls diese ablaufen sollten, ohne dass neue Organmitglieder bestellt werden können. Daher bleibt der zuletzt bestellte Verwalter im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes bis zu seiner Abberufung oder bis zur Bestellung eines neuen Verwalters im Amt (Artikel 2 § 6).

2. Fortbestand des Wirtschaftsplanes

Der zuletzt beschlossene Wirtschaftsplan gilt bis zum Beschluss eines neuen Wirtschaftsplans fort (Art § 6 Abs. 2). Damit wird die Finanzierung der Gemeinschaft auch in den Fällen sichergestellt, in denen eine Fortgeltung des Wirtschaftsplans nicht beschlossen wurde.

3. Hinweise

a) Laufende Hausgeld (Wohngeld)-zahlungen

Art. 240 § 1 EGBGB gilt nicht für Wohnungseigentümer. Die laufenden Zahlungen müssen geleistet werden.

b) Versammlungen und Beschlussfassungen

Für Wohnungseigentümergeinschaften gibt es (anders als für AG, KGaA, GmbH und Genossenschaften) keine Erleichterungen für die Versammlung. Online-Versammlungen sind nicht möglich. Versammlungen sind daher nicht möglich, solange die entsprechenden Kontakteinschränkungen gelten. Daher dürfte derzeit auch kein Eigentümer eine Versammlung verlangen können. In Betracht kommt eine Versammlung unter Bevollmächtigung alleine des Verwalters oder eine schriftliche Beschlussfassung. Beides dürfte aber nur in Ausnahmefällen praktikabel sein und muss gut vorbereitet werden.

Kurzinfo

Corona-Pandemie

Folgen für Miet- und Pachtverhältnisse und Wohnungseigentümergeinschaften

c) Jahresabrechnung

Über die Jahresabrechnung muss beschlossen werden. Das kann aber erst dann erfolgen, wenn bzw. sobald die Eigentümersammlung wieder zusammentreten kann. Soweit die Jahresabrechnung als Zahlenwerk insbesondere für steuerliche Zwecke erforderlich ist, ist sie den Wohnungseigentümern schon zuvor zur Verfügung zu stellen.

d) Vermietende Eigentümer

Diese sollten das Zahlenwerk vom Verwalter abfordern und bei der Steuererklärung einen entsprechenden Hinweis machen, dass diese noch nicht genehmigt ist und ggf. eine geänderte Erklärung nachgereicht wird.

e) Laufende Erhaltungsmaßnahmen

Diese kann der Verwalter nach § 27 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 WEG veranlassen. Dies gilt nach § 27 Abs. 3 Satz 1 Nr. 3 WEG auch für dringende Reparaturen.

© 2020 Alle Rechte, insbesondere das Verlagsrecht, allein beim Herausgeber DATEV eG, 90329 Nürnberg (Verlag).

Die Inhalte wurden mit größter Sorgfalt erstellt, erheben keinen Anspruch auf eine vollständige Darstellung und ersetzen nicht die Prüfung und Beratung im Einzelfall.

Die enthaltenen Beiträge und Abbildungen sind urheberrechtlich geschützt. Mit Ausnahme der gesetzlich oder vertraglich zugelassenen Fälle ist eine Verwertung ohne Einwilligung der DATEV eG unzulässig.

Eine Weitergabe an Dritte ist nicht erlaubt. Aus urheberrechtlichen Gründen ist eine Veröffentlichung z. B. in sozialen Netzwerken oder auf Internet-Homepages nicht gestattet.

Im Übrigen gelten die Geschäftsbedingungen der DATEV.

Angaben ohne Gewähr

Bild: © Monster Ztudio/stock.adobe.com

Stand: April 2020

E-Mail: literatur@service.datev.de