



# CORPLEGAL

## Mietverhältnisse und COVID-19

### Informationen zu den Folgen der COVID-19-Pandemie auf Mietverhältnisse

Der Bundestag hat am 25. März 2020 das Gesetz zur Milderung der Folgen der COVID-19-Pandemie verabschiedet, dem der Bundesrat am 27. März 2020 zugestimmt hat. Die mietrechtlichen Bestimmungen treten am 1. April 2020 in Kraft.

Hierzu geben wir folgende Hinweise:

#### 1. Gewerbe- und Wohnraumniete

Die neuen Regelungen gelten sowohl für Mietverhältnisse über Wohnräume als auch Gewerberäume und Grundstücke. Der Vermieter darf ein Mietverhältnis nicht kündigen, wenn

- die Kündigung allein aus dem Grund erfolgt, dass der Mieter im Zeitraum vom 01. April 2020 bis 30. Juni 2020 fällige Mieten nicht leistet, und
- die Nichtleistung auf den Auswirkungen der COVID-19-Pandemie beruht.

Eine solche temporär unzulässige Kündigung wäre frühestens ab 01. Juli 2022 wieder möglich. Ein Mieter müsste also bei Nichtleistung der Miete für die Zeit vom 01.

April 2020 bis einschließlich 30. Juni 2020 unter diesen Voraussetzungen keine Kündigung befürchten.

Der Gesetzgeber hat vorgesehen, dass durch Verordnung der Bundesregierung, die der Zustimmung des Bundestages bedarf, die genannten Zeiträume verlängert werden können, wenn das soziale Leben, die wirtschaftliche Tätigkeit einer Vielzahl von Unternehmen oder die Erwerbstätigkeit einer Vielzahl von Menschen durch die COVID-19-Pandemie weiterhin erheblich beeinträchtigt bleiben.

Auf Pachtverhältnisse sind diese Regelungen entsprechend anzuwenden.

#### 2. Einordnung

Diese Regelungen müssen in ihrer rechtlichen Bedeutung für Vermieter und Mieter allerdings richtig eingeordnet werden, um für die Praxis die richtigen Entscheidungen treffen zu können.

Das Gesetz ändert mit den neuen Regelungen nicht die grundsätzliche Risikoverteilung zwischen Vermieter und Mieter.

Es gibt Mietern nicht das Recht, ihre Mietzahlungen vorläufig einzustellen. Der Gesetzgeber hat davon abgesehen, wegen der COVID-19-Pandemie ein allgemeines

Recht zur Zurückbehaltung oder eine gesetzliche Stundung der Mieten vorzusehen. Die Mieten werden also grundsätzlich unverändert entsprechend den im Einzelfall vereinbarten oder, soweit anwendbar, den gesetzlichen Regelungen fällig. Der Mieter gerät, wenn die Voraussetzungen hierfür vorliegen, bei Nichtleistung der Miete in Verzug.

Kann der Mieter das Mietobjekt nicht oder nicht im vollen Umfang nutzen, weil eine uneingeschränkte Nutzung aufgrund von staatlichen Maßnahmen, z.B. aufgrund des Infektionsschutzgesetzes, nicht möglich ist, liegt kein Mangel des Mietobjektes vor, der zu einer Minderung der Miete führt. Vielmehr handelt es sich bei den staatlichen Maßnahmen um einen betriebsbezogenen Umstand, der nach der herrschenden Meinung im Risikobereich des Mieters liegt.

Nur wenn der Mietvertrag ausdrückliche Regelungen zur Verlagerung dieses Risikos auf den Vermieter vorsieht, was im Einzelfall zu prüfen ist, kann eine Verantwortung des Vermieters für diesen Fall angenommen werden.

Ohne eine solche ausdrückliche Regelung könnte eine Verlagerung des Nutzungsrisikos dann eintreten, wenn ein Wegfall der Geschäftsgrundlage angenommen werden könnte oder sich die Verlagerung des Risikos auf den Vermieter über die Grundsätze von Treu und Glauben begründen ließe. Rechtsprechung und Literatur haben in der Vergangenheit eine solche Risikoverlagerung nicht angenommen. Einen vergleichbaren Fall wie die jetzige COVID-19-Pandemie und die damit zusammenhängenden staatlichen Maßnahmen gab es bisher allerdings auch nicht.

Argumente, mit denen versucht werden könnte, im Einzelfall eine Verlagerung des Risikos mit den Gesichtspunkten von Treu und Glauben und dem Wegfall der Geschäftsgrundlage zu begründen, wären durchaus denkbar. Teilweise wird dies unter Juristen bereits erörtert.

Allerdings ist kaum vorhersehbar, ob die Gerichte künftig unter Abkehr von der bisherigen Rechtsprechung einer solchen Argumentation folgen würden.

### 3. Keine grundsätzlichen Änderungen

Unter Berücksichtigung dieser Rechtslage und in der Annahme, dass die jeweiligen Mietverträge keine Regelung zur gänzlichen oder teilweisen Verlagerung des Nutzungsrisikos infolge der jetzigen COVID-19-Pandemie auf den Vermieter vorsehen, bleibt es auch nach Inkrafttreten der neuen gesetzlichen Regeln bei der gesetzlichen Risikoverteilung.

### 4. Hilft die Einstellung der Mietzahlung?

Eine Einstellung der Mietzahlungen durch den Mieter wäre mit Risiken für den Mieter verbunden, weil

- der Mieter zur Zahlung der Miete verpflichtet ist, wenn nicht die oben angesprochenen Ausnahmetatbestände der Verlagerung der Risiken auf den Vermieter eingreifen;
- die temporäre Unzulässigkeit einer Kündigung durch den Vermieter nicht den Eintritt der Fälligkeit der Miete und des Verzuges bei Nichtleistung der Miete hindert;
- der Mieter dem Vermieter nach Verzugsseintritt einen Verzugsschaden in Höhe der gesetzlichen Zinsen von 5 Prozentpunkten bzw., wenn kein Verbraucher beteiligt ist, von 9 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz zu zahlen hat;
- der Mieter auch für einen weiteren Schaden haftet, den der Vermieter in Folge der Nichtzahlung erleidet;
- der Vermieter nicht daran gehindert ist, die Mieten für die Monate April bis einschließlich Juni 2020 sofort gerichtlich geltend zu machen und die Zwangsvollstreckung aus einem erwirkten Vollstreckungstitel zu betreiben, und

- der Vermieter sich darüber hinaus auch aus einer Kautionsbefriedigung kann.

## 5. Was ist zu tun?

Zu empfehlen ist den Parteien eines Mietverhältnisses, die regelmäßig viele Jahre über das Mietverhältnis verbunden sind und in der Regel auch bleiben, über Verhandlungen einen Ausgleich der für beide Parteien in Folge der COVID-19-Pandemie eintretenden Nachteile und Risiken zu suchen.

Wir helfen Ihnen gerne, die für Sie passenden Lösungen umzusetzen. Nehmen Sie bei Interesse gerne mit uns Kontakt auf.

**Haftungsausschluss:** *Die von CORPLEGAL in diesem Artikel zur Verfügung gestellten Inhalte stellen keine Rechtsberatung dar und dienen lediglich der Information. Der Inhalt ist nicht als Ersatz für eine Rechtsberatung oder Stellungnahme gedacht. Kein Empfänger der Inhalte dieser Information sollte ohne entsprechende Rechtsberatung oder andere professionelle Beratung eigene Maßnahmen ergreifen. CORPLEGAL lehnt jede Verantwortung für Handlungen oder Unterlassungen ab, die auf der Grundlage eines Teils oder des gesamten Inhalts vorgenommen werden.*



**Ralph G. Werner**  
Rechtsanwalt, Partner

ralph.werner@corplegal.global  
Tel: +49 89 2323 736-0  
Fax: +49 89 2323 736-91  
www.corplegal.global

CORPLEGAL Werner & Partner mbB  
Prinzregentenstr. 22  
D-80538 München  
Germany