

Rechtslage: Corona-Pandemie und Mietrecht

Die Corona-Pandemie wirft zu lösende Probleme in allen Lebensbereichen auf. Hierzu gehört auch das Mietrecht. Hier stehen die Bereiche Mietzahlung und Kündigung im Fokus. Aber auch neben diesen Punkten gibt es viele Fragen, die es zu klären gilt.

Natürlich wird – auch - dieser Bereich durch eine besondere Problematik geprägt: Das gänzliche Fehlen jedweder Erfahrungen. Hier gibt es keine gefestigte Rechtsprechung, in der Praxis bewährter Normen u.ä. So einmalig aber die derzeitige Situation für uns alle auch ist. Auf der Basis der Gesetze und der Rechtsprechung im Zusammenhang mit – juristisch – vergleichbaren Fragestellungen, lassen sich die meisten Fragen klären.

Wie auch immer. Sollten Sie juristischen Rat im Zusammenhang mit den mietrechtlichen Folgen der Corona-Pandemie benötigen, steht Ihnen gerne Ihre **Rechtsanwaltskanzlei Detlef G. O. Baarth** zur Seite. Im Einzelnen:

1. Mietzahlung

a. In Betracht kommt eine Reduzierung oder der gänzliche Wegfall der Mietzinszahlungspflicht bei angeordneten Betriebsschließungen wegen eines Mangels. Denn nach § 536 Abs. 1 BGB kann der Mieter die Miete mindern, wenn die Mietsache mit einem Mangel behaftet ist.

Hier müsste erst einmal überprüft werden, ob das Minderungsrecht im abgeschlossenen Gewerberaummietvertrag ausgeschlossen ist. Denn es ist nach h.M. zulässig, den Gewerberaummieter zu verpflichten, unabhängig von dem Bestehen eines Mangels die Miete weiter zu zahlen. Er ist dann darauf angewiesen, unter Hinweis auf den Mangel ein Teil der Miete wieder vom Vermieter – gegebenenfalls in einem langwierigen Prozess – zurück zu fordern. Im Wohnraummietrecht wäre schon der Ausschluss dieses Minderungsrechtes nicht zulässig.

Es dürfte sich jedoch bei den angeordneten Betriebsschließungen schon nicht um einen Mangel im Sinne des Mietrechtes handeln. Denn nach der Rechtsprechung ist ein sog. öffentlich-rechtlicher Mangel nur dann gegeben, wenn die Mietsache infolge behördlichen Einschreitens in ihrer Nutzung eingeschränkt ist und der Umstand, der zur Gebrauchsbeeinträchtigung führt, aus dem Risikobereich des Vermieters stammt. Genau dies ist jedoch nicht der Fall.

Folgerichtig werden öffentlich-rechtliche Anordnungen, Auflagen und sonstige Maßnahmen, die den Gewerbebetrieb des Mieters einschränken, dem Risikobereich des Mieters zugeordnet. Etwas anderes gilt nur, wenn die gesetzgeberische Maßnahme unmittelbar mit der konkreten Beschaffenheit, dem Zustand oder der Lage des Mietobjekts in Zusammenhang steht. Andere gesetzgeberische Maßnahmen, die den geschäftlichen Erfolg beeinträchtigen, fallen dagegen in den Risikobereich des Mieters. Denn der Vermieter ist nach § 535 Abs. 1 BGB nur verpflichtet, den Mietgegenstand während der Vertragslaufzeit in einem Zustand zu erhalten, der dem Mieter die vertraglich vorgesehene Nutzung ermöglicht.

Zusammengefasst trägt der Vermieter das Risiko des baulichen Zustandes der Mietsache und der Mieter das Verwendungsrisiko der Mietsache. Dazu gehört vor allem das Risiko, mit dem Mietobjekt Gewinne erzielen zu können.

b. Was im Übrigen immer wieder übersehen wird: Auch die vom Bundestag beschlossenen Gesetze im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie befreien den Mieter nicht von der Mietzinszahlungspflicht. Auch das Recht, die Miete später zu zahlen, quasi eine gesetzliche Stundung, ist dem Gesetz nicht zu entnehmen.

c. In Betracht kommt allerdings noch das Recht des Gewerberaummieters, nach den sog. Grundsätzen über die Störung der Geschäftsgrundlage (§ 313 BGB) eine Anpassung des Vertrages und damit der Mietzinszahlungspflicht aufgrund der Schließungsanordnungen zu verlangen. Einige großen Firmen, wie z.B. Adidas, versuchen gerade, auf diesem Wege eine Reduzierung der Miete zu erreichen.

Hier muss man aber berücksichtigen, dass dieses Rechtsinstitut enge Voraussetzungen hat: So muss

- sich die Geschäftsgrundlage eines Vertrages nach seinem Abschluss schwerwiegend ändern oder ganz wegfallen
- feststehen, dass die Parteien den Vertrag nicht oder mit einem anderen Inhalt geschlossen hätten, wenn sie die Veränderung vorausgesehen hätten und
- der einen Partei muss das Festhalten am unveränderten Vertrag unzumutbar sein.

Meiner Ansicht nach fehlt es hier an allen Voraussetzungen.

2. Kündigung wegen Zahlungsverzug

a. Zahlt der Mieter infolge der Umsatzrückgänge/-einbußen oder der Einführung von Kurzarbeit oder gar einer Entlassung keine oder nur einen Teilbetrag der Miete, besteht die Gefahr/Möglichkeit der Kündigung. Denn nach § 543 Abs. 2 Nr. 3 BGB kann der Vermieter das Mietverhältnis kündigen, wenn der Mieter an zwei aufeinanderfolgenden Terminen einen Rückstand von einer Gesamtmiete und einen Cent oder über einen längeren Zeitraum ein Rückstand hat, der zwei Monatsmieten erreicht.

Wichtig ist hierbei, dass alleine der Rückstand den Vermieter zur Kündigung berechtigt. Eine Mahnung oder ein Verschulden an dem Rückstand ist nicht

erforderlich. Mangelnde finanzielle Mittel – mögen diese auch ohne ein Verschulden des Mieters entstanden sein, entlasten den Mieter daher nicht.

b. Dies hat den Gesetzgeber veranlasst, ein Eilgesetz zu verabschieden. Dieses lautet in dem hier relevanten Teil:

§ 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.

Diese bedeutet, dass also wegen des Zahlungsrückstandes in den Monaten April bis Juni 2020 unter bestimmten Voraussetzungen erst ab Juli 2022 gekündigt werden kann. Vollkommen zutreffend empfehlen hier die Immobilienverbände (z.B. der BFW) folgendes Vorgehen:

- Mietrückstände: Mahnung, außergerichtliche Regelung zur Ratenzahlung?
- Wenn das nicht erfolgreich ist, Zahlungsansprüche u. a. für die Zeit von April bis Juni 2020 zeitnah bestandskräftig titulieren (Mahnbescheid + Vollstreckungsbescheid). Hierbei Kündigungsbeschränkung gem. § 2 zu Art. 240 EGBGB beachten.
- 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.
- *Die Raten sollten sozial verträglich auf die Zeit bis maximal zum 30.06.2022 (s.o.) verteilt werden. Weitere Verfahrenskosten für Vollstreckungsmaßnahmen werden so in vielen Fällen vermieden.*
- Soweit eine Ratenzahlung jedoch nicht zustande kommt oder nicht termingerecht eingehalten wird, ist die gerichtliche Zwangsvollstreckung zu beantragen.

c. Aber Vorsicht. Das Gesetz darf nicht so gelesen werden, dass wegen Zahlungsrückstände in den angegebenen Monaten allgemein vorerst nicht gekündigt werden darf. Das Gesetz stellt nämlich für die „Kündigungssperre“ weitere Voraussetzungen auf:

Denn leistet ein Mieter die im Zeitraum vom 1. April 2020 bis 30. Juni 2020 fällige Miete ganz oder teilweise nicht, so darf der Vermieter das Mietverhältnis wegen dieser Rückstände nur dann nicht kündigen, wenn diese Nichtzahlung auf den Auswirkungen der COVID-19-Pandemie beruhen. Die Kündigung ist also nur in den Fällen ausgeschlossen, in denen die Nichtleistung des Mieters auf der Ausbreitung der COVID-19-Pandemie beruht. Beruht die Nichtleistung des Mieters auf anderen Gründen, zum Beispiel, weil er zahlungsunwillig ist oder seine Zahlungsunfähigkeit andere Ursachen als die COVID-19-Pandemie hat, ist die Kündigung hingegen nicht

ausgeschlossen. Auch andere Kündigungen, zum Beispiel wegen mietvertragswidrigen Verhaltens (Lärm, Tätlichkeiten, Vandalismus...) sind nicht ausgeschlossen.

Außerdem ist diese Voraussetzung glaubhaft zu machen. Will der Mieter daher 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 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.

3. Betriebspflicht

Sofern durch den Staat eine Schließungsverfügung gegenüber dem Mieter oder dem Vermieter ergeht, ist der Mieter natürlich verpflichtet, dieser nachzukommen. Eine Betriebspflicht des Mieters besteht sodann – selbst wenn eine solche im Vertrag vereinbart ist – nicht mehr. Der Mieter würde, sofern er das Gewerbe weiter betreibt, vielmehr rechtswidrig handeln.

4. Homeoffice

Hält man sich an die Empfehlung der Wissenschaftler und der Politik und bleibt zu Hause, benötigt man zur Aufrechterhaltung seiner beruflichen Tätigkeit ein Home-Office. Hierzu wiederum benötigt man regelmäßig eine Internetverbindung. Ist hiervon im Mietvertrag keine Rede, stellt das Fehlen einer solchen Verbindung keinen Mietmangel dar. Zwar gehört ein Telefonanschluss schon lange zum Standard einer Wohnung für eine Internetverbindung gilt dies jedoch nicht.

Auf der anderen Seite darf natürlich der Mieter auf eigene Kosten ohne Weiteres einen Internetanschluss einrichten bzw. erweitern. Selbst wenn hierfür eine bauliche Veränderung notwendig sein sollte, hat der Mieter einen Anspruch auf Zustimmung des Vermieters. Zwar steht die Zustimmung grundsätzlich im freien Ermessen des Vermieters. Hier ist allerdings zu prüfen, ob wesentlichen Beeinträchtigungen der Bausubstanz zu erwarten sind und der Mieter in der gegebenen Situation auf den häuslichen Arbeitsplatz angewiesen ist. Diese Abwägung dürfte regelmäßig zu Gunsten des Mieters ausfallen.

Exkurs: Wohnungseigentumsrecht

Auch für das Wohnungseigentumsrecht gibt es in dem Gesetzespaket Neuerungen. Sie lauten:

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.

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

Ihr RA Baarth