



Gesetzliche Neuregelungen im Mietrecht

Der Gesetzgeber ist schnell tätig geworden, um Mieter vor den finanziellen Auswirkungen der Corona-Krise zu schützen. Am 25.03.2020 bzw. 27.03.2020 beschlossen Bundestag und Bundesrat ein Gesetz, das eine Kündigung des Vermieters wegen Zahlungsverzugs ausschließt, wenn der Mieter infolge der COVID-19-Pandemie nicht zur Zahlung der Miete imstande ist. Dies gilt sowohl für Wohnraummietvertrage als auch für gewerbliche Mietverträge. Der Mieter muss dem Vermieter glaubhaft machen, dass er wegen der COVID-19-Pandemie nicht zur Zahlung der Miete in der Lage war und entsprechende Nachweise vorlegen. Zu denken ist an betriebswirtschaftliche Auswertungen, aber auch an eine eidesstattliche Versicherung des Mieters.

Der Kündigungsausschluss erfasst nur Mieten aus dem Zeitraum vom 01.04.2020 bis zum 30.06.2020 (vorläufig). Ab dem 01.07.2020 muss also wieder die laufende Mietzahlung aufgenommen werden. Das Kündigungsverbot wegen Mietschulden aus dem genannten Zeitraum gilt bis zum 30.06.2022. Ab dann kann auch wegen coronabedingter Mietschulden aus dem genannten Zeitraum gekündigt werden.

Das Gesetz berührt nicht den Anspruch des Vermieters auf Zahlung von Miete, sondern schließt nur die Kündigung wegen Zahlungsverzugs aus. Stehen dem Mieter keine Rechte auf Kürzung der Miete zu, ist er zur Nachzahlung mit Verzugszinsen verpflichtet. Da die Verzugszinsen in gewerblichen Mietverhältnissen zurzeit bei 8,12 % liegen, ist der „Kredit“ also recht teuer.

Je nach der Entwicklung der Pandemie ist es möglich, dass die genannten Zeiträume verlängert werden. Das Gesetz enthält bereits eine entsprechende Ermächtigung der Fachministerien.

Vermieter müssen sich also darauf einstellen, dass bis zu drei Mietzahlungen ausbleiben können. Im ersten Regierungsentwurf des Gesetzes war noch vorgesehen, dass eine ähnliche Regelung auch für Kreditverträge gilt. Auch im Darlehensrecht sollte ein Kündigungsausschluss gelten. Eine solche Regelung wurde im verabschiedeten Gesetz allerdings nur noch für Verbraucherdarlehensverträge aufgenommen. Vermieter, die keine Verbraucher sind und einen Kredit in Anspruch genommen haben, müssen also ein Darlehen weiter bedienen, um eine Kündigung des Darlehens zu vermeiden.

Neben der gesetzlichen Neuregelung, die die grundsätzliche Verpflichtung zur Zahlung der Miete unberührt lässt, stellt sich die Frage, ob auch der Anspruch des Vermieters auf Mietzahlung infolge der Corona-Krise berührt wird. Bundesweit ist der Betrieb zahlreicher Gewerbe durch behördliche Verordnungen und Verfügungen untersagt worden (Gastronomie, Veranstaltungsbetriebe, Frisöre etc.). Grundsätzlich sind derartige betriebsbezogene Untersagungen das Problem des Mieters und begründen keine Gewährleistungsansprüche, insbesondere kein Recht zur Mietminderung. Der Vermieter muss nur für baulich bedingte Nutzungsuntersagungen einstehen. Ob dies auch in der Corona-Krise gilt, werden vermutlich Gerichte entscheiden müssen.



Dr. Philipp Libert
Rechtsanwalt
Telefon: 0221 - 97 30 02-39
p.libert@lenz-johlen.de