

Sonderausgabe: Neues zum Immobilienrecht



Liebe Leserinnen und Leser,

vorliegend finden Sie die aus aktuellem Anlass eine Sonderausgabe unseres Newsletters "Neues zum Immobilienrecht".

Anlass ist das "**Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht**". Der Bundesrat hat heute seine Zustimmung gegeben. Es sieht vor, dass die Nichtzahlung der Miete(n) als Folge der COVID-19-Pandemie kein außerordentliches Kündigungsrecht des Vermieters begründet. **Ulrich Neumann** und **Moritz Breuer** vom Kölner Standort von Leinemann Partner Rechtsanwälte stellen dar, welche Regelungen dieses Gesetz zu Wohn- und Gewerbemietverträgen trifft.

Sollten Sie weitergehende Fragen haben, können Sie uns gern unter [immobilienrecht\(at\)leinemann-partner.de](mailto:immobilienrecht(at)leinemann-partner.de) schreiben oder Ihren persönlichen Berater ansprechen.

Wir wünschen Ihnen eine gute Lektüre!

Themen

Ulrich Neumann, Köln

Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht



Ulrich Neumann, Köln

Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht

Einzelhandelsgeschäfte, sofern sie nicht der Versorgung der Bevölkerung dienen, sind geschlossen. Restaurants dürfen Speisen nur noch für den Außer-Haus-Verzehr anbieten. Das Messengeschäft ist vollständig weggebrochen. Hotels dürfen Zimmer nur noch an „Dienstreisende“ vermieten. Urlaubs- und Dienstreisen finden praktisch nicht mehr statt. Die täglichen Meldungen über Kurzarbeit und Insolvenzen infolge der Pandemie reißen nicht ab. Niemand kann sich der Tatsache verschließen, dass die wirtschaftlichen Folgen für praktisch alle Unternehmen und deren Mitarbeiter bereits deutlich spürbar sind und sich trotz der angekündigten staatlichen Hilfen noch verschärfen werden.

Typische maßgebliche Kosten eines Unternehmens sind die Miete oder Pacht der Geschäftsräume, das Personal und der Wareneinsatz. Es liegt auf der Hand, dass durch die massiven Umsatzeinbrüche und Einkommensverluste gewerbliche und private Mieter nicht oder nur noch eingeschränkt dazu in der Lage sein werden, ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen.

Der Gesetzgeber reagiert. Das „Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht“ sieht vor, dass die Nichtzahlung der Miete(n) als Folge der COVID-19-Pandemie kein außerordentliches Kündigungsrecht des Vermieters begründet:

„Artikel 240

Vertragsrechtliche Regelungen aus Anlass der COVID-19-Pandemie

§ 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.

§ 4

Verordnungsermächtigung

(1) Die Bundesregierung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung ohne Zustimmung des Bundesrates

1. die Dauer des Leistungsverweigerungsrechts nach § 1 bis längstens zum 30. September 2020 zu verlängern,
2. die in § 2 Absatz 1 und 3 enthaltene Kündigungsbeschränkung auf Zahlungsrückstände zu erstrecken, die im Zeitraum vom 1. Juli 2020 bis längstens zum 30. September 2020 entstanden sind,
3. den in § 3 Absatz 1 genannten Zeitraum bis zum 30. September 2020 und die in § 3 Absatz 5 geregelte Verlängerung der Vertragslaufzeit auf bis zu zwölf Monate zu erstrecken,

wenn zu erwarten ist, dass 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 bleibt.

(2) Die Bundesregierung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundestages und ohne Zustimmung des Bundesrates die in Absatz 1 genannten Fristen über den 30. September 2020 hinaus zu verlängern, wenn die Beeinträchtigungen auch nach Inkrafttreten der Rechtsverordnung nach Absatz 1 fortbestehen.“

1. „Kein außerordentliches Kündigungsrecht des Vermieters bei Zahlungsverzug“

Die Regelungen in § 2 sind eindeutig. Gerät ein Mieter mit der Zahlung der Miete für den Zeitraum April 2020, Mai 2020 und Juni 2020 in Verzug, kann der Vermieter den Mietvertrag nicht wegen dieses Zahlungsverzugs kündigen, sofern die Nichtzahlung der Miete(n) auf den Auswirkungen der COVID-19-Pandemie beruht, wobei der Mieter den Zusammenhang zwischen der COVID-19-Pandemie und der Nichtleistung der Mieten glaubhaft zu machen hat. Die Glaubhaftmachung ist in § 294 ZPO geregelt:

„§ 294

Glaubhaftmachung

(1) Wer eine tatsächliche Behauptung glaubhaft zu machen hat, kann sich aller Beweismittel bedienen, auch zur Versicherung an Eides statt zugelassen werden.

(2) Eine Beweisaufnahme, die nicht sofort erfolgen kann, ist unstatthaft.“

Eine Tatsache ist demnach schon dann glaubhaft gemacht, wenn sie **wahrscheinlich** erscheint. Die Tatsache muss also nicht **bewiesen** werden. Es reicht aus, wenn ein Mieter vorträgt, durch die COVID-19-Pandemie so substantiell in seiner finanziellen Disposition eingeschränkt zu sein, dass ihm die Zahlung der Miete nicht mehr möglich ist. Dies liegt insbesondere bei den Gewerbetreibenden, die von den Schließungen ihrer Geschäftsräume betroffen sind und dadurch keine oder nur noch sehr geringe Umsätze erwirtschaften können, auf der Hand. Gleiches gilt für Wohnraummieter, die gar keine Einkünfte mehr erzielen können oder zum Beispiel durch Kurzarbeit auf ca. ein Drittel ihres Einkommens verzichten müssen.

Die Mieten werden nicht erlassen. Den Mietern wird aber bis zum 30.06.2022 Zeit gegeben, die Mieten nachträglich zu entrichten. Bis zu diesem Zeitpunkt kann der Vermieter wegen der Nichtleistung der Mieten als Folge der COVID-19-Pandemie in den Monaten April bis Juni 2020 den Mietvertrag nicht außerordentlich kündigen. Der Bundesregierung bleibt vorbehalten, die Versagung des Kündigungsrechts auf die Nichtzahlung der Mieten für die Monate bis zum 30.09.2020 zu erweitern.

2. Verzug des Mieters und Ansprüche auf Verzugszinsen?

Bei der derzeit wohl richtigen Interpretation des Gesetzes gerät der Mieter mit der Nichtzahlung der Mieten also durchaus in Verzug. Das begründet zwar kein außerordentliches Kündigungsrecht, nach der derzeitigen Gesetzeslage aber Verzugszinsansprüche des Vermieters. Bei den erheblichen Verzugszinsen, 5 Prozentpunkte über dem Basiszinssatz bei Geschäften an denen ein Verbraucher beteiligt ist (Wohnraummieter) und 9 Prozentpunkte über dem Basiszinssatz bei unternehmerischen Handeln (Gewerbemieter) können also erhebliche Verzugszinsansprüche entstehen. Daher ist es durchaus im Interesse eines jeden Mieters, diesen Verzug zu vermeiden. „Stand heute“ sollte also jeder Mieter, der die Miete nicht leistet und sich auf dieses Gesetz beruft, schon jetzt auf diese Rechtsfolge hingewiesen werden. Die Gesetzesvorlage führt dazu aus:

„Unberührt bleiben die allgemeinen zivilrechtlichen Regelungen des Bürgerlichen Gesetzbuchs der Fälligkeit und des Verzugs, die weiterhin auf die Miet- und Pachtforderungen während der Geltung des Gesetzes anwendbar sind. Dies hat zur Folge, dass Mieter und Pächter ihre Forderungen weiterhin fristgerecht leisten müssen und bei nicht fristgerechter Leistung gegebenenfalls in Verzug geraten. Auch bleiben Kündigungen des Miet- beziehungsweise Pachtverhältnisses aus anderen Gründen (zum Beispiel andere wichtige Gründe, die auf schwerwiegendem Fehlverhalten des Mieters gegenüber dem Vermieter beruhen) weiterhin möglich. Soweit das Gesetz die Kündigung eines Mietverhältnisses ohne Gründe zulässt – etwa im Fall unbefristeter Mietverhältnisse über Grundstücke und über Räume, die keine Wohnräume sind (§ 580a Absätze 1 und 2 BGB) –, bleibt auch diese Kündigungsmöglichkeit unberührt.“

3. Grundsätzlich keine Mietminderung

Viele Vermieter sahen sich in den letzten Tagen mit (vermeintlichen) Ansprüchen ihrer Mieter auf eine Minderung der Miete konfrontiert. Die Gesetzesvorlage bestimmt deutlich, dass diese Ansprüche in aller Regel nicht bestehen werden. Das grundsätzliche Verwendungsrisiko, also die Aussicht, in dem Mietgegenstand Umsätze zu generieren, liegt bei dem Mieter. Die Mietgegenstände selbst sind auch nicht mangelhaft. Nur ihre Nutzung ist durch behördliche Maßnahmen beschränkt oder untersagt. Auf diese Untersagungen hat der Vermieter keinen Einfluss. Hier realisiert sich das Geschäftsrisiko des Mieters. Würde er statt einem Restaurant eine Apotheke betreiben, könnte er den Betrieb – unter Berücksichtigung notwendiger Hygienemaßnahmen – praktisch unverändert fortführen.

Etwas anderes könnte nur dann gelten, wenn der Vermieter zum Beispiel für den Betrieb der Immobilie notwendige Dienstleistungen einstellt. Der Hausmeister kann erkranken und Ersatz ist nicht verfügbar, eine mietvertragliche vereinbarte Bewachung des Gebäudes kann nicht mehr erfolgen, weil Bewachungspersonal fehlt oder Aufzüge fallen aus und können mangels Personalverfügbarkeit nicht zeitnah repariert werden. In diesen Fällen ist der Gebrauch des Mietgegenstandes nur noch eingeschränkt möglich und Minderungsansprüche bestehen.

4. Störung der Geschäftsgrundlage

Nach § 313 Abs. 1 BGB kann eine Vertragspartei verlangen, dass der Vertrag angepasst wird, wenn Umstände, die zur Grundlage des Vertrags geworden sind, sich nach Vertragsschluss schwerwiegend geändert haben und die Parteien den Vertrag nicht oder mit anderem Inhalt geschlossen hätten. Hierdurch wird eine nicht von einer Partei zu vertretende Schieflage des Äquivalenzverhältnisses richterlich korrigiert.

Derzeit dürfte in vielen Vertragsverhältnissen über die Miete von Wohn- und Geschäftsräumen die von der Rechtsprechung anerkannte „große Geschäftsgrundlage“ gestört sein. Dies ist die Erwartung der Parteien, dass sich die grundlegenden politischen, wirtschaftlichen und sozialen Rahmenbedingungen des Vertrags nicht etwa durch Revolution, Krieg, Vertreibung, Hyperinflation oder eine (Natur-)Katastrophe ändern. In diese Kategorie fallen auch Krankheiten und Seuchen, sodass die COVID-19-Pandemie eine taugliche Grundlage für eine Vertragsanpassung nach § 313 Abs. 1 BGB ist.

Die konkrete Anpassung des Vertrages ist in der Praxis jedoch schwierig. Bei einem Miet- bzw. Pachtvertrag ist in einer solchen Situation zunächst an eine Anpassung zugunsten des – wirtschaftlich in der Regel schwächer aufgestellten – Mieters bzw. Pächters zu denken. Doch trifft die Pandemie selbstverständlich auch den Vermieter, der auf die Mietzahlungen angewiesen ist, um seinen finanziellen Verpflichtungen nachkommen zu können.

Die Grundsätze über die Störung der Geschäftsgrundlage sind Ausprägungen des Prinzips von Treu und Glauben nach § 242 BGB – sie gelten damit nur, sofern keine besondere gesetzliche Regelung eingreift. Mit dem „Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht“ liegt nun eine solche gesetzliche Regelung vor. Das Gesetz greift u. a. dadurch ganz massiv in den Vollzug von Verträgen ein, indem es bei Dauerschuldverhältnissen zwischen Unternehmern und Verbrauchern bzw. Kleinstunternehmern die Leistungs- und Zahlungspflichten stundet und Vermietern für eine bestimmte Zeit das Recht nimmt, bei ausbleibenden Mietzahlungen zu kündigen. Gesetze mit einer ähnlichen Zielrichtung hat es in der Vergangenheit bereits nach dem Zweiten Weltkrieg in Form des Umstellungsgesetzes und des Vertragshilfegesetzes gegeben. Auch das im Zuge der Währungsreform erlassene DM-BilanzG sah 1990 eine Vertragsanpassung bei „erheblich gestörter Äquivalenz“ vor.

Es spricht viel dafür, dass im Anwendungsbereich des aktuellen Gesetzes nun kein Raum mehr für eine Anpassung des Vertrages aufgrund einer Störung der Geschäftsgrundlage bleibt. Sofern sich also Mieter darauf verlassen können, dass der Vermieter den Vertrag auch bei ausbleibenden Mietzahlungen nicht kündigen kann, können sie keine Anpassung des Vertrages verlangen.

Bei den meisten Vertragsverhältnissen, die von dem „Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie“ erfasst sind, sind die Voraussetzungen des § 313 BGB auch auf Tatbestandsebene aufgrund der neuen Bestimmungen nicht mehr erfüllt. § 313 Abs. 1 BGB sieht eine Vertragsanpassung nur vor, wenn und soweit einer Partei das Festhalten am unveränderten Vertrag nicht mehr zugemutet werden kann. Diese Unzumutbarkeit dürfte nun durch die Neuregelungen des Gesetzes für die Dauer seiner Geltung nicht mehr vorliegen, da der Mieter – zumindest zeitweise – keine Kündigung mehr zu befürchten hat. Der Vermieter verliert zwar temporär das Recht, sich von dem Vertrag zu lösen, falls sein Mieter die Miete nicht bezahlen kann, aber er behält grundsätzlich den vollen Anspruch auf die Mietzahlungen.

4. Fazit

Das Gesetz ist überwiegend richtig und wichtig, um die wirtschaftlichen Folgen der COVID-19-

Pandemie zu begrenzen, es ist aber „zu kurz gedacht“. Denn es bleibt die Frage offen, wie Vermieter ihren Pflichten zum Betrieb der Immobilie und ihren Pflichten gegenüber ihren Kreditgebern nachkommen sollen, wenn Mieten in einem (erheblichen) Ausmaß zunächst nicht gezahlt werden. Ein Moratorium für Darlehensverträge sieht § 3 des Gesetzes vor – allerdings nur beschränkt auf Verbraucherdarlehensverträge, die vor dem 15.03.2020 abgeschlossen wurden. Das hilft der ganz überwiegenden Zahl der Vermieter nicht, entweder weil sie bei Abschluss der Darlehensverträge gewerblich gehandelt haben oder der Abschluss des Darlehensvertrages vor dem Stichtag 15.03.2020 erfolgte. Die Immobilienwirtschaft wird daher vor besondere Herausforderungen gestellt. Das scheint der Gesetzgeber bewusst in Kauf zu nehmen, vielleicht mit der „Vermutung“, dass bei Mietverträgen die Stellung einer Mietsicherheit in einem Umfang von drei Monatsmieten üblich ist und die Bürgen in Anspruch genommen werden können. Eine Nachbesserung des Gesetzes erscheint an dieser Stelle notwendig und sämtliche Interessenverbände der gewerblichen und privaten Immobilienwirtschaft sollten gemeinsam darauf hinwirken, dass auch die berechtigten wirtschaftlichen Interessen der Vermieter geschützt werden.

Autoren: **Ulrich Neumann, Moritz Breuer**