

Corona und der Immobilienmarkt

Das sagen Anwälte zum Kündigungsverbot

Der Gesetzgeber will durch das Corona-Virus unverschuldet in Not geratene Mieter von Wohn- und Gewerbeimmobilien vor Kündigungen schützen. Alexander Lehnen und Alexander Thiermann von der Kanzlei Arnecke Sibeth Dabelstein geben einen Überblick über geplante Maßnahmen.

In der Corona-Krise plant die Bundesregierung für Mieter und Pächter wirtschaftliche Unterstützungsmaßnahmen. Konkret will das Bundeskabinett einen Gesetzesentwurf zur Abmilderung der Folgen im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht in das Gesetzgebungsverfahren einbringen.

Für Dauerschuldverhältnisse mit Ausnahme von Arbeits-, Miet-, Pacht- und Darlehensverträgen, die vor dem 08. März 2020 abgeschlossen wurden, soll mit diesem Gesetz der Aufschub vertraglicher Ansprüche möglich werden. Es gibt Verbrauchern und Kleinstunternehmen mit bis zu neun Beschäftigten und einem Jahresumsatz bis 2 Millionen Euro, die wegen des Corona-Virus ihre vertraglich geschuldeten Leistungen nicht erbringen können, ein Leistungsverweigerungsrecht.

Für Mietverträge gilt dieses Moratorium nicht. Hier gibt es bei ausbleibenden Mietzahlungen im Zeitraum 1. April bis 30. Juli 2020 einen vorübergehender Kündigungsausschluss, der bis zum 30. Juni 2022 gültig ist. Vermieter können nicht zum Nachteil der Mieters davon abweichen.

Für Vermieter bedeuten die Regeln:

- Die Einschränkung des Kündigungsrechts bei Mietverhältnissen von Wohnraum ist angesichts der wirtschaftlichen Bedrohung von Selbständigen und Geringverdienern nachvollziehbar. Dass der Gesetzgeber aber massiv regulatorisch in Mietverträge für Geschäftsräume eingreift, kann zu erheblichen Liquiditätsengpässen der Vermieter führen. Für Ansprüche der Mieter auf Kürzung oder Anpassung der Miete ist allerdings nach aktuellem Stand der Entwurfsbegründung kein Raum. So heißt es in der Entwurfsbegründung: *„Die Verpflichtung der Mieter zur Zahlung der Miete bleibt im Gegenzug im Grundsatz bestehen. Dies gilt für Pachtverhältnisse entsprechend.“*
- Die zwischenzeitlich diskutierte Umkehr der Beweislast für die Nichtleistung der Miet- oder Pachtzahlung wurde zurecht nicht in das Gesetzgebungsverfahren aufgenommen. Mieter und Pächter müssen die Ursächlichkeit der Covid-19-Pandemie glaubhaft machen.

DAS INVESTMENT

- Auch wurde der Kündigungsausschluss nur für etwas mehr als zwei Jahre festgelegt, nicht wie von einigen Verbänden gefordert für fünf Jahre. Dies ist aus Vermietersicht zu begrüßen.

Vorübergehender Kündigungsausschluss bei Miet- und Pachtverträgen

Für Mietverhältnisse über Grundstücke oder über Räume sowie für Pachtverhältnisse wird das Recht der Vermieter zur Kündigung eingeschränkt. Wegen Miet- und Pachtschulden aus dem Zeitraum vom 1. April 2020 bis 30. Juni 2020 dürfen Vermieter und Verpächter das Vertragsverhältnis nicht kündigen. Die Verpflichtung zur Zahlung von Miete und Pacht besteht aber weiter, es gibt kein Leistungsverweigerungsrecht. Mieter bleiben damit nach allgemeinen Grundsätzen zur Leistung verpflichtet und können gegebenenfalls auch in Verzug geraten.

Die Regelung soll Mieter absichern, wenn sie vorübergehend nicht fristgerecht zahlen können. Hierdurch soll verhindert werden, dass Mieter wegen der Corona-Krise angemietete Räume und Flächen verlieren.

Die Kündigung soll nur in Fällen ausgeschlossen sein, in denen die Nichtleistung des Mieters oder Pächters im Zeitraum vom 1. April bis 30. Juni 2020 mit der Ausbreitung der Covid-19-Pandemie zu begründen ist. Beruht die Nichtleistung des Mieters auf anderen Gründen, zum Beispiel, weil er zahlungsunwillig ist oder seine Zahlungsunfähigkeit andere Ursachen hat, soll die Kündigung hingegen nicht ausgeschlossen sein.

Es obliegt dem Mieter, den Zusammenhang zwischen der Pandemie und Nichtleistung im Streitfall glaubhaft zu machen. Er muss Tatsachen darlegen, aus denen sich eine überwiegende Wahrscheinlichkeit dafür ergibt, dass seine Nichtleistung auf der Covid-19-Pandemie beruht. Zur Glaubhaftmachung kann er sich entsprechender Nachweise, einer Versicherung an Eides Statt oder des Nachweises der Antragsstellung beziehungsweise der Bescheinigung über die Gewährung staatlicher Leistungen, Bescheinigungen des Arbeitgebers oder anderer Nachweise über das Einkommen und den Verdienstaussfall bedienen.

Mieter von Gewerbeimmobilien können darüber hinaus nach Meinung der Bundesregierung den Zusammenhang zwischen Covid und Nichtleistung zum Beispiel mit Hinweis darauf glaubhaft machen, dass der Betrieb ihres Unternehmens im Rahmen der Bekämpfung des 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. Vermieter und Verpächter müssen diese Vermutung dann im Streitfall widerlegen. Dafür müssen sie nach allgemeinen Grundsätzen darlegen und gegebenenfalls beweisen, dass die Pandemie nicht ursächlich für die Nichtleistung war.

DASINVESTMENT

Die Regelung soll bis zum 30. Juni 2022 anwendbar sein. Dies bedeutet, dass wegen Zahlungsrückständen, die vom 1. April 2020 bis zum 30. Juni 2020 eingetreten und bis zum 30. Juni 2022 nicht ausgeglichen sind, nach diesem Tag wieder gekündigt werden kann.

Damit haben Mieter vom 30. Juni 2020 an zwei Jahre Zeit, einen zur Kündigung berechtigenden Mietrückstand auszugleichen. Zu beachten ist allerdings, dass für sie auch nach Verabschiedung dieses Gesetzes Verzugszinsen in Höhe von derzeit rund 8 Prozent pro Jahr anfallen. Insofern dürfte die Nichtleistung nur für sehr liquiditätsschwache Mieter interessant sein.

Die Bundesregierung soll außerdem ermächtigt werden, durch Rechtsverordnung die vorgenannte Kündigungsbeschränkung auf Mietrückstände zu erstrecken, die im Zeitraum vom 1. Juli 2020 bis längstens 30. September 2020 entstanden sind.

Alexander Lehnen und Alexander Thiermann sind Partner der Kanzlei Arnecke Sibeth Dabelstein.

Dieser Artikel erschien am **25.03.2020** unter folgendem Link:

<https://www.dasinvestment.com/corona-und-der-immobilienmarkt-das-sagen-anwaelte-zum-kuendigungsverbot-fuer-vermieter/>