



Leitartikel

Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie und seine Auswirkungen auf das Mietrecht

von Dr. Dieter Hildebrandt

1. Vorsitzender und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Die Ausbreitung des neuartigen SARS-CoV-2-Virus [COVID-19-Pandemie] hat in der Bundesrepublik Deutschland zu ganz erheblichen Einschränkungen in allen Bereichen des Privat- und des Wirtschaftslebens geführt, die noch vor wenigen Wochen undenkbar erschienen.

Zur Eindämmung des massiven Anstiegs der Infektionen mit dem SARS-CoV-2-Virus haben Behörden im März 2020 die Schließung einer Vielzahl von Freizeit- und Kultureinrichtungen, Kinderbetreuungseinrichtungen, Gastronomiebetrieben und Einzelhandelsgeschäften angeordnet und zahlreiche öffentliche Veranstaltungen untersagt. So konnte auch unser H + G Göttingen e. V., Vereinigung der Haus- und Grundeigentümer in Göttingen und Umgebung von 1892, seine Jahreshauptversammlung aus diesem Grunde noch nicht abhalten. Unsere persönlichen Beratungen der Mitglieder in unserer Geschäftsstelle kamen zum Erliegen. Viele Unternehmen des produzierenden Gewerbes hatten ihre Geschäfte beschränkt oder eingestellt.

I.

Das Gesetz zur Abmilderung der Folgen der Corona-Pandemie hat durch Einführung von Artikel 240 in das Einführungsgesetz zum BGB und dort in § 2 die Beschränkungen der Kündigung von Miet- und Pachtverhältnissen für einen bestimmten Zeitraum eingeführt.

Danach kann der Vermieter ein Mietverhältnis über Grundstücke oder über Räume nicht allein aus dem Grund kündigen, weil der Mieter im Zeitraum vom

01. 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 vom Mieter glaubhaft zu machen. Diese Regelung gilt auch für Pachtverhältnisse, jedoch längstens bis zum 30. Juni 2022.

1. Kündigungsausschluss

Das Kündigungsrecht des Vermieters ist also bis zum 30. Juni 2022 ausgeschlossen, allerdings nur wegen Mietzinsrückständen von April bis Juni 2020.

Die Abmilderung der Folgen der Pandemie bestehen also für den Mieter darin, dass er zwar weiterhin die Miete schuldet und auch Verzugszinsen zu leisten hat, allerdings wegen der Rückstände nicht sein Mietverhältnis durch Kündigung bedroht ist. Der Gesetzgeber hatte die Befürchtung, dass es insbesondere für die Mieter ein Problem sei, die laufende Miete für Wohn- beziehungsweise Gewerbeflächen zu begleichen. Ebenso betroffen seien Pächter, die eine Pacht zu entrichten haben. Bei der Wohnraummiete lag die durchschnittliche Mietbelastungsquote [Anteil der bruttowarmen Mietkosten am Haushaltsnettoeinkommen] im Jahr 2017 bei immerhin 29 Prozent [Antwort der Bundesregierung auf die Kleine Anfrage des Abgeordneten Christian Kühn u. a. und der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, Drucksache 19/17465]. Mietverhältnisse können aus wichtigem Grund aber bereits dann außerordentlich fristlos gekündigt werden, wenn der Mieter für zwei aufeinander folgende Ter-

mine mit der Entrichtung der Miete oder eines nicht unerheblichen Teils der Miete in Verzug ist oder in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt, mit der Entrichtung der Miete in Höhe eines Betrages in Verzug ist, der die Miete für zwei Monate erreicht (§ 543 Absatz 1, Absatz 2 Satz 1 Nummer 3 des Bürgerlichen Gesetzbuchs [BGB]).

Es wurde erwartet, dass sich die Einnahmeverluste der vorgenannten betroffenen Personen auf durchschnittlich mehr als zwei Monatsmieten belaufen werden. Nur einem Teil dieser Personen dürften Sozialleistungen etwa in Form von Arbeitslosengeld, Arbeitslosengeld II oder Wohngeld zustehen. Selbst bei diesen Personen war angesichts der Vielzahl der von den Auswirkungen der COVID-19-Pandemie in ihrer Leistungsfähigkeit Betroffenen nicht mit Sicherheit zu sagen, ob es den für diese Leistungen zuständigen Behörden in jedem Fall gelingen wird, den Antrag kurzfristig zu bearbeiten und die Gelder so zeitig auszus zahlen, dass ein kündigungsrelevanter Mietrückstand verhindert werden kann. Gleiches gilt für Unternehmen, die zur Überwindung des pandemiebedingten finanziellen Engpasses auf staatliche Hilfen angewiesen sind.

2. Fortbestehen der weiteren Kündigungsgründe

Die Kündigung ist 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 zah-

lungsunwillig ist oder seine Zahlungsunfähigkeit andere Ursachen als die COVID-19-Pandemie hat, ist die Kündigung hingegen nicht ausgeschlossen. Dem Vermieter bleibt es unbenommen, das Mietverhältnis während der Geltungsdauer des Gesetzes aufgrund von Mietrückständen zu kündigen, die in einem früheren Zeitraum aufgelaufen sind beziehungsweise die aus einem späteren Zeitraum resultieren werden. Er kann die Kündigung auch aus sonstigen Gründen erklären, etwa wegen Vertragsverletzungen anderer Art, beispielsweise unbefugter Überlassung der Mietsache an Dritte (§ 543 Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 BGB) oder wegen Eigenbedarfs (§ 573 Absatz 2 Nummer 3 BGB).

Auch bei auf unbestimmte Zeit abgeschlossenen Mietverhältnissen über Grundstücke oder über Räume, die keine Wohnräume sind, bleibt nach § 580a BGB eine ordentliche Kündigung ohne Kündigungsgrund weiterhin möglich. Bereits jetzt existiert in diesen Fällen für Mieter und Vermieter das Risiko, dass der Ver-

tragspartner jederzeit innerhalb der gesetzlichen Fristen kündigen kann. Dieses Risiko hat sich durch die COVID-19-Pandemie nicht geändert. Für eine bessere Planbarkeit und Investitionssicherheit werden Gewerbemietverträge daher üblicherweise für eine bestimmte Zeit geschlossen.

3. Glaubhaftmachung des Zusammenhangs mit der Pandemie

Dem Mieter obliegt es, den Zusammenhang zwischen COVID-19-Pandemie und Nichtleistung der Miete im Streitfall glaubhaft zu machen. Er muss dann Tatsachen darlegen, aus denen sich eine überwiegende Wahrscheinlichkeit (vergleiche BGH, Beschluss vom 21. Dezember 2006, Aktenzeichen IX ZB 60/06, Randnummer 11) 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 Verdienstoffall sein.

Mieter von Gewerbeimmobilien können darüber hinaus den Zusammenhang zwischen COVID-19-Pandemie und Nichtleistung zum Beispiel regelmäßig mit Hinweis darauf glaubhaft machen, dass der Betrieb ihres Unternehmens im Rahmen der Bekämpfung des SARS-CoV-2-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. Die landesrechtlichen Verordnungen des Landes Niedersachsen werden ständig an die Entwicklung der Pandemie angepasst. Vieles ist im Fluss und es herrscht große Verunsicherung. ▶



 Ihr starker Partner in Sachen Recht!

ROLAND. Der Rechtsschutz-Versicherer.

Was erwarten Sie von Ihrer Rechtsschutz-Versicherung? Die beste Problemlösung in allen rechtlichen Angelegenheiten! Mit unserem Eigentümer- und Vermieter-Rechtsschutz sichern Sie Ihre Interessen im Streitfall umfassend ab.

Unser Team steht Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung:

ROLAND Rechtsschutz-Versicherungs-AG.
Bereich Sonderverträge Referat 24199
Telefon 0221 8277-2333
www.roland-rechtsschutz.de/hausundgrund

Bestens günstige Konditionen für Mitglieder

 www.immo-goe.de

**RECHTSANWÄLTE
in Bürogemeinschaft**

**Angela Lüken-Klein
Jens Grundei
Dr. Dieter Hildebrandt**





Friedländer Weg 20a · 37085 Göttingen

□ □ □

4. Vereinbarungsfest

Zum Nachteil des Mieters kann nicht von der Regelung des Absatzes 1 abgewichen werden. Etwaige entgegenstehende vertragliche Vereinbarungen – auch in Allgemeinen Geschäftsbedingungen – sind unwirksam. Dies gilt ohne Rücksicht darauf, zu welchem Zeitpunkt die Parteien solche Vereinbarungen getroffen haben. Die Wirksamkeit vertraglich vereinbarter Kündigungsrechte bleibt unberührt für Zahlungsrückstände, die vor dem 1. April 2020 angefallen sind oder nach dem 30. Juni 2020 anfallen werden.

5. Befristung der Regelung

Die Regelung der Absätze 1 bis 3 ist nur bis zum 30. Juni 2022 anwendbar. Dies bedeutet, dass wegen Zahlungsrückständen, die vom 1. April 2020 bis zum 30. Juni 2022 eingetreten und bis zum 30. Juni 2022 nicht ausgeglichen sind, nach diesem Tag wieder gekündigt werden kann. Damit haben Mieter und Pächter vom 30. Juni 2020 an über zwei Jahre Zeit, einen zur Kündigung berechtigenden Miet- oder Pachtrückstand auszugleichen. Mieter erhalten kein Leistungsverweigerungsrecht nach der Grundregel des Art. 240 EGBGB § 1. Sie bleiben damit nach allgemeinen Grundsätzen zur Leistung verpflichtet und können gegebenenfalls auch in Verzug geraten.

In Begründung des Gesetzes (BT-Drucksache 19/18110) wird ausgeführt, dass der Eingriff in die Rechte des Vermieters damit geringer sei, da die Regelung lediglich sein sekundäres Recht zur Kündigung wegen Zahlungsverzugs für einen moderaten Zeitraum beschränke. Umgekehrt wiege regelmäßig das Interesse der Mieter schwer: Der angemietete Wohnraum stellt für die Mieter regelmäßig ihre Heimstatt dar, für Gewerbetriebe sind die angemieteten Räume und Flächen Grundlage ihrer Erwerbstätigkeit. Es handele sich um eine den Besonderheiten des Mietverhältnisses ausgewogen Rechnung tragende Sonderregelung, die dem Interesse am Fortbestand des Mietverhältnisses den Vorzug gebe. Dies rechtfertige es, von einer speziellen Härteklausel abzusehen. In besonders gelagerten Einzelfällen komme ein Rückgriff auf Treu und Glauben in Betracht.

Ob der Vermieter die zwei Jahre zur Bezahlung abwarten sollte, erscheint fraglich. Vielmehr macht es eher Sinn, die Mietzinsrückstände weiterhin durch Mahnverfahren oder Klage zu titulieren und ggf. auch beizutreiben. Mit diesem Titel kann er in jedem Fall auch auf vorhandene Mietkautionen zurückgreifen und deren Auffüllung zu einem späteren Zeitpunkt wieder verlangen.

II.

Die vorenthaltene Mietwohnung

Was aber geschieht, wenn aus beruflichen oder persönlichen Gründen die angemietete Wohnung verlassen und neuer Wohnraum bezogen werden muss, die neue Wohnung aber nicht frei geworden ist, weil deren Ex-Mieter sich in Quarantäne befindet oder aber selbst nicht wie geplant in sein Heimatland ausreisen kann, weil Reisebeschränkungen herrschen? Der neue Vermieter kann die Wohnung nicht zur Verfügung stellen, weil sie nicht bezugsfrei ist.

Als der Vertrag mit dem Neumieter abgeschlossen wurde, war zwar die Wohnung auch noch belegt. Aber der Vermieter und der Neumieter konnten bei üblichem Lauf der Dinge davon ausgehen, dass die Wohnung von dem Ex-Mieter rechtzeitig zum Vertragsbeginn geräumt zur Verfügung gestellt wurde. Dieser Mietvertrag ist auch wirksam.

1. Mietvertrag über künftige Gebrauchsüberlassung nichtig?

Er ist nicht nichtig, weil er auf eine für den Vermieter unmögliche Leistung gerichtet ist. Dies hat der Bundesgerichtshof für die Rechtslage vor der großen Schuldrechtsreform in seinem Urteil vom 10. November 1982, VIII ZR 252/81 = BGHZ 85, 267 = NJW 1983, 446 zu § 306 a.F. BGB entschieden. Die Regelungslücke hat der Gesetzgeber dann mit dem neuen § 311a I BGB geschlossen. In § 311a BGB wird das Leistungshindernis bei Vertragsschluss geregelt. Eine für Mietverträge typische Situation. Für das gekündigte Mietverhältnis wird der Vertrag mit einem Folgemietler vor Räumung abgeschlossen. Gemäß § 311a I BGB steht der Wirksamkeit eines Vertrags es nicht entgegen, dass der Schuldner nach § 275 I bis III

BGB nicht zu leisten braucht und das Leistungshindernis schon bei Vertragsschluss vorliegt.

2. Kein Schadensersatz durch den Vermieter

Für die Rechtsfolgen ist geregelt, dass der Gläubiger nach seiner Wahl Schadensersatz statt der Leistung oder Ersatz seiner Aufwendungen in dem in § 284 BGB bestimmten Umfang verlangen kann. Aber und so ist es in diesem Fall: Dies gilt nicht, wenn der Schuldner das Leistungshindernis bei Vertragsschluss nicht kannte und seine Unkenntnis auch nicht zu vertreten hat, § 311a II 2 BGB. Das die Corona-Pandemie ausbricht, der Ex-Mieter in Wohnungsquarantäne kommt, war für den Vermieter nicht vorhersehbar. Die Folge ist, die geplanten Umzüge finden – noch nicht – statt. Die Miete hat der Ex-Mieter als Nutzungsentschädigung in Höhe der vereinbarten Miete leisten. Der Neumieter muss keine Miete zahlen, weil er von der Leistungspflicht insoweit frei wird. Dies ergibt sich aus § 326 I BGB.

3. Befreiung von der Gegenleistung (Miete)

Braucht der Vermieter aufgrund der besonderen Umstände nicht zu leisten, weil die Wohnung noch mit einem Mieter belegt ist, dann verliert er seinen vertraglichen Anspruch auf Zahlung der Miete für diese Zeit gegenüber dem Neumieter. Dies ist somit die Folge des § 275 I BGB: Der Anspruch auf Leistung ist ausgeschlossen, soweit diese für den Schuldner oder für jedermann unmöglich ist.

III.

Gewerbetriebe und Corona

Die Niedersächsische Verordnung zum Schutz vor Neuinfektion mit dem Corona-Virus vom 27. März 2020 hat in § 1 III den Publikumsverkehr und Besuche für alle Verkaufsstellen des Einzelhandels, Gastronomie, Kultur und Sporteinrichtung und weitere ähnliche Einrichtungen verboten. Für die Zeit von April bis Juni droht den Mietern und Pächtern aufgrund der mitgeteilten Regelungen des Abmilderungsgesetzes keine Kündigung. Müssen sie wie die Wohnungsmieter die Miete ebenso nachzahlen oder ist

die Miete aufgrund eines Mangels gemindert? In ersten Stellungnahmen insbesondere von großen Handelsketten wurde die Auffassung vertreten, die gewerblichen Mieter seien zur Mietminderung berechtigt.

1. Mangel der Miet- oder Pachtsache?

Der BGH hat in seinem Urteil zu Rauchverboten in Gaststätten klargestellt, dass eine rechtliche Beeinträchtigung der Gebrauchstauglichkeit voraussetzt, dass „die [...] bewirkte Gebrauchsbeschränkung unmittelbar mit der konkreten Beschaffenheit, dem Zustand oder der Lage des Pachtobjekts in Zusammenhang steht“, BGH, Urt. v. 13. 7. 2011 Aktenzeichen XII ZR 189/09. Um einen solchen Fall müsste es sich also bei den COVID-19-Betriebsverboten handeln, damit diese einen Mangel der Mietsache begründen. Andernfalls betreffen sie das Verwendungsrisiko und fallen daher in den Risikobereich des Mieters. Bei den erwähnten Rauchverboten in Gaststätten, bestand kein Bezug zum konkreten Miet- bzw. Pachtgegenstand. Somit wird derzeit von Vermietervertretern die Auffassung geteilt, dass die COVID-19-Betriebsverbote ebenfalls in keinem Zusammenhang mit der konkreten Beschaffenheit, dem Zustand oder der Lage des Mietgegenstands stehen. Sie betreffen alle in ihrem Geltungsbereich vorhandenen Mietflächen bestimmter Nutzungsarten und knüpfen nur an Gefahren an, die sich aus dem Verhalten bzw. der Ansammlung von Besuchern des Mietgegenstands ergeben. Ein Recht des Mieters zur Mietminderung gemäß § 536 Abs. 1 BGB bestehe daher wegen der COVID-19-Betriebsverbote nicht. Ich mahne aber zur Vorsicht.

2. Vertragliche Beschaffenheit

Ist in dem Miet- oder Pachtvertrag nicht nur allgemein die Räumlichkeit zu gewerblichen Zwecken vermietet worden, sondern ganz konkret z.B. als Fitnessstudio, Gaststätte, Friseurgeschäft etc. ist die Erreichung des Mietzwecks durch die

Landesverordnungen konkret betroffen. Sie werden namentlich genannt. Sie sind für den Publikumsverkehr geschlossen. Politiker sprachen zu Beginn der Krise von einem „Krieg gegen Corona“, der zu führen und zu gewinnen sei. Dies lenkt den Blick in die Vergangenheit und wir werden fündig. Das Reichsgericht hatte sich durch Urteil vom 20. Februar 1917 zum Geschäftszeichen III 384/16 mit der Frage des Kriegsausbruchs und der Mietzahlungspflicht befasst. Während des 1. Weltkrieges war ein Verbot für öffentliche Tänze und Tanzveranstaltungen ausgesprochen worden. Der Pächter eines Tanzlokals zahlte die Pacht für den Zeitraum des Verbotes ab 1. März 1915 nicht. Er sollte das Lokal räumen. Das Reichsgericht entschied, dass die mietrechtlichen Sondervorschriften der §§ 536 bis 538 BGB nicht die allgemeinen Regeln der §§ 275 BGB außer Kraft setzen. Vielmehr sei das Tanzverbot als Beschränkung der Leistungspflicht unter dem Gesichtspunkt der unverschuldeten nachträglichen Unmöglichkeit zu würdigen, wiederveröffentlicht in der Zeitschrift „Das Grundeigentum“ 2020 S. 601. Das Ergebnis kennen wir bereits. Die Folge des Unvermögens ist, dass der Schuldner von seiner Leistungspflicht frei wird, aber auch keinen Gegenleistungsanspruch hat. Es könnte also für den Gewerbemieter die Möglichkeit des § 326 I BGB bestehen. Es müsste für die Zeit des Verbots keine Miete oder Pacht entrichten. Er müsste auch nicht nachzahlen. Der Vermieter kann nicht kündigen, weil ihm dies für die drei Monate untersagt ist.

3. Verwendungsrisiko des Mieters

Ist der Vertragszweck nicht als Soll-Beschaffenheit der Mietsache oder Pachtsache vereinbart, dann hat der Mieter das Verwendungsrisiko grundsätzlich allein zu tragen. Er müsste die volle Miete entrichten. Hier könnte jetzt § 313 BGB helfen, der Anpassungen des Vertrages wegen Störung der Geschäftsgrundlage vorsieht. Gemäß § 313 Abs. 1 BGB können die Parteien eines Vertrags die Anpassung des Vertrags verlangen, wenn

sich nach Vertragsschluss Umstände, die zur Grundlage des Vertrags geworden sind, schwerwiegend verändert haben und die Parteien den Vertrag nicht oder mit anderem Inhalt geschlossen hätten, wenn sie die Veränderung vorausgesehen hätten. Weitere Voraussetzung ist, dass der eine Änderung verlangenden Partei unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere der vertraglichen oder gesetzlichen Risikoverteilung, das Festhalten am unveränderten Vertrag nicht zugemutet werden kann. Nach der Rechtsprechung des BGH wird die Grundlage eines Vertrags durch die bei Vertragsschluss bestehenden gemeinsamen Vorstellungen der Parteien gebildet, BGH, Urteil vom 11.12.2019 – VIII ZR 234/18, Rz. 21. Im Falle von COVID-19 werden zumindest die Parteien aller vor Beginn des Jahres 2020 geschlossenen Mietverträge bei Vertragsabschluss eine solche Pandemie nicht vorhergesehen haben. Sie gingen davon aus, dass eine solche Entwicklung nicht eintreten würde. Dieser Umstand hat sich schwerwiegend geändert. Hätten die Parteien dies vorhergesehen, hätten sie Mietverträge entweder gar nicht oder nur mit entsprechenden Regelungen abgeschlossen. Aber mit welchen Regelungen? Dies ist eine Frage des Einzelfalls, der Abwägung der Interessen der am Vertrag Beteiligten. Vermietern ist in dieser Situation zu empfehlen, Lösungsvorschläge zu unterbreiten. Zu bedenken ist, dass auch ein Vermieter, wenn er das Lokal selbst betreiben würde, keine Möglichkeit hat, die Schließung des Geschäfts zu unterbinden. Somit könnte die hälftige Teilung des Risikos eine Lösung sein, insbesondere, weil der Vermieter nicht kündigen darf.

Die Situation erscheint uns neu, aber in der Geschichte der organisierten Haus- und Grundeigentümer Göttingens mussten ähnliche Probleme schon gelöst werden.

Bleiben Sie gesund.