

## Gewerbe-/ Wohnraummiete in Zeiten der COVID-19-Pandemie

Der Bundestag und der Bundesrat haben ein Gesetz beschlossen, durch das die wirtschaftlichen und rechtlichen Folgen für Mieter, die durch die Corona-Pandemie in wirtschaftliche Schwierigkeiten kommen, abgemildert werden sollen. Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Michael Schädlich, Kanzlei F.E.LS gibt Antworten auf die dringendsten Fragen in diesem Zusammenhang von Vermietern und Mietern.

### **Ist ein Mieter vor Kündigungen während der Corona-Krise sicher?**

Das Gesetz schützt nur vor Kündigungen wegen Zahlungsrückständen aus den Monaten April bis Juni 2020. Diese Zeitspanne kann bei Erforderlichkeit verlängert werden. Ansonsten ist ein Vermieter berechtigt, bei Vorliegen anderweitiger Kündigungsgründe, wie z. B. Mietrückständen aus vorher liegenden Zeiträumen, Eigenbedarf, erheblichen Pflichtverstößen des Mieters etc. weiterhin eine Kündigung wirksam auszusprechen.

### **Was ist zu tun, um sich während der Corona-Krise vor einer Kündigung zu schützen?**

Es obliegt dem Mieter, den Zusammenhang zwischen Corona-Krise und den Mietzahlungsproblemen glaubhaft zu machen. Der Vermieter ist aufgrund dessen zeitnah darüber in Kenntnis zu setzen, dass in Folge der COVID-19-Pandemie zeitweise keine Miete gezahlt werden kann. Wenn der Vermieter dies anzweifelt, hat der Mieter dies glaubhaft zu machen durch Vorlage entsprechender Nachweise, wie z. B. einer Versicherung an Eides statt, Vorlage eines Bescheides über staatliche Leistungen, einer Bescheinigung des Arbeitgebers oder anderer Nachweise über einen Verdienstausschlag. Gewerbemieter können den Zusammenhang glaubhaft machen, wenn der Betrieb des Unternehmens im Rahmen der Bekämpfung von COVID-19 durch eine Rechtsverordnung oder durch eine behördliche Verfügung untersagt wurde.

### **Bis wann muss die Miete nachbezahlt werden?**

Der Mieter bleibt zur Zahlung der Miete unabhängig vom vorgezeichneten Ausschluss des Kündigungsrechts verpflichtet. Das Gesetz gibt dem Mieter bis zum 30.06.2022 Zeit, die durch COVID-19 verursachten Mietrückstände auszugleichen. Diese „Stundung“ verhindert aber nicht, dass Verzugszinsen anfallen. Bei Nichtzahlung bis zum 30.06.2022 kann das Mietverhältnis wegen Zahlungsrückstand in Folge der ausgebliebenen Zahlungen bei entsprechender Höhe vermietetseits erfolgen.

### **Kann die Geschäftsraummiete wegen angeordneter Schließungen gemindert werden?**

Nach dem Gesetz ist eine Minderung dann möglich, wenn die Mietsache unmittelbar mit einem Mangel behaftet ist, der ihre Tauglichkeit zum vertragsgemäßen Gebrauch aufhebt.

### **Rechtsanwalt Michael Schädlich**



**Fachanwalt für Familienrecht  
Fachanwalt für Miet- und  
Wohnungseigentumsrecht**

Familienrecht, Scheidungsrecht,  
Miet- und Wohnungseigentumsrecht,  
Strafrecht, Nachbarrecht

Telefon Sekretariat:  
+49 (0) 921 7566 - 290

E-Mail: ra.schaedlich@fe-ls.de

Der Mangel muss der Mietsache mithin selbst anhaften, z. B. Schimmelbefall, Umweltgift. Da eine behördliche Untersagung in Folge der Pandemie aber keinen Bezug zum konkreten Mietobjekt darstellt, ist eine Minderung nicht möglich. Auch eine Umsatzeinbuße ist kein Mangel, da der Mieter das Verwendungsrisiko alleine trägt. Dazu gehört die Gewinnerwartung des Mieters. Bei Ausfall realisiert sich ein typisches Risiko des gewerblichen Mieters. Etwas anderes gilt nur, wenn ausnahmsweise im Mietvertrag ein bestimmter Mindestumsatz zugesichert oder anderweitig vertraglich der Vermieter sich am Geschäftsrisiko des Mieters beteiligt hat.

### **Gibt es ein vorzeitiges Kündigungsrecht?**

Umsatzeinbußen und Betriebseinstellungen berechtigen bei einem langfristigen Mietverhältnis nicht zu einer vorgezogenen ordentlichen Kündigung. Auch ein außerordentliches Kündigungsrecht ist abzulehnen.

### **Muss ich mein Vermieterdarlehen bezahlen?**

Darlehensforderungen, die zwischen dem 01.04.2020 und dem 30.06.2020 fällig werden, werden kraft Gesetzes für drei Monate gestundet. Diese Regelung gilt sowohl für Zinsen, als auch für Tilgungsleistungen. Diese Regelung gilt auch für Vermieter, leider aber nur so lange sie nicht als Unternehmer, sondern als Verbraucher einzuqualifizieren sind. Das ist der Fall, wenn die Vermietung vom Umfang her nicht als gewerbliche Tätigkeit, sondern als private Vermögensverwaltung einzuordnen ist.

## **Gibt es einen Anspruch auf Anpassung des Mietvertrags?**

Generell liegt die Nutzungsmöglichkeit des Mietobjekts in der Risikosphäre des Mieters. In der aktuellen Ausnahmesituation wird von Mieterinteressenvertretern argumentiert, dass ein unverändertes Festhalten am Mietvertrag nicht zumutbar sei, da insbesondere das Verbot der Nutzung nicht als gewöhnliches betriebswirtschaftliches Risiko voraussehbar war.

Aufgrund dessen wird das Recht eines Einzelhändlers als Mieter auf Anpassung des Vertrags gem. § 313 BGB in Erwägung zu ziehen sein. Interessensgerecht ist eine Herabsetzung des Miet-/ Pachtzinses bis zur Hälfte (BGH, NJW 1984, 1746). Die gesetzlichen Voraussetzungen einer schwerwiegenden Veränderung der Geschäftsgrundlage, sowie die Unzumutbarkeit am Festhalten am Vertrag können ausnahmsweise angenommen werden. Eine Rechtsprechung diesbezüglich existiert bisher nicht.

Die rechtlichen Fragen in der aktuellen Ausnahmesituation sind komplex und teilweise rechtlich zu betretendes Neuland. Bei Fragen wenden Sie sich bitte an mich. Ich bin auch aktuell mit Rat und Tat gerne für Sie da.