

Zu einzelnen ausgewählten wichtigen Rechtsfragen:

1. Kündigungsschutz des Mieters:

Das – am 1.4.2020 in Kraft tretende - Gesetz „zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie“ sieht in Art. 240 EGBGB, § 2, u.a. vor,

- dass der Vermieter ein Mietverhältnis über Grundstücke oder über Räume nicht allein aus dem Grund kündigen kann, „dass der Mieter im Zeitraum vom 01.04.2020 bis 30.07.2020 trotz Fälligkeit die Miete nicht leistet, sofern die Nichtleistung auf den Auswirkungen der COVID-19-Pandemie beruht“;
- der Zusammenhang zwischen der COVID-19-Pandemie und der Nichtleistung ist vom Mieter „glaubhaft zu machen“;
- sonstige Kündigungsrechte des Vermieters bleiben unberührt;
- von den beschlossenen Regelungen kann nicht zum Nachteil des Mieters abgewichen werden;
- die Regelungen gelten sowohl für Wohnraummietverträge als auch für Gewerberaummietverträge;
- außerdem sind die Regelungen befristet bis zum 30.06.2022.

Festzuhalten ist also, dass „die Mietzahlungspflicht als solche“ bestehen bleibt, es werden also **keine Mieten erlassen**, die Zahlung der Miete kann vielmehr weiter durchgesetzt werden. Es ist also nur das Recht zur Kündigung eingeschränkt und dies auch nur in Bezug auf Mietrückstände, die den Zeitraum April bis Juni 2020 betreffen.

Es besteht grundsätzlich kein Recht zur Minderung. Die Pandemie-Situation führt nur in Ausnahmefällen zu einer Minderung der Tauglichkeit der Mietsache.

Die Kündigung ist **nur** ausgeschlossen, wenn die Nichtleistung des Mieters auf der Ausbreitung der COVID-19-Pandemie beruht. Die hierfür notwendigen Tatsachen muss der **Mieter** im Streitfall **glaubhaft** machen. Er muss also Tatsachen darlegen, aus denen sich eine „überwiegende Wahrscheinlichkeit dafür gibt, dass seine Nichtleistung auf der COVID-19-Pandemie beruht“ (so die Begründung zum Gesetzestext). Hierzu kann der Mieter Nachweise vorlegen, beispielsweise „die Bescheinigung über die Gewährung staatlicher Leistungen, Bescheinigungen des Arbeitgebers oder andere Nachweise über das Einkommen bzw. über den Verdienstausschlag“ (so weiter die Begründung zum Gesetzestext).

Wie weit die Glaubhaftmachung gehen muss, ist noch unklar. Eine wichtige Frage ist, ob der Mieter eigene Ersparnisse für die Mietzahlung angreifen muss, ehe er eine Stundung geltend machen kann. Das Gesetz schweigt sich an dieser Stelle aus. Wir empfehlen unseren Vermietern zum Schutz der eigenen Liquidität, sich auf eine Stundung nur einzulassen, wenn der Mieter schriftlich erklärt, dass er neben verminderten laufenden Einkünften (Arbeitslosigkeit oder Kurzarbeit) keine Ersparnisse hat, um die Miete aufzubringen.

2. Grundsätzlich meist kein Zurückbehaltungsrecht an der Miete:

Ein Zurückbehaltungsrecht des Mieters an den Mietzahlungen besteht grundsätzlich nicht. Sowohl der Wohnungsmieter als auch der Gewerbemieter bleiben zur Mietzahlung verpflichtet. Allerdings greift der vorstehend unter Ziff. 1. beschriebene Kündigungsschutz bei Mietrückständen für den Zeitraum April bis Juni 2020.

Das vom Gesetzgeber unter Art. 240 § 1 EGBGB formulierte Recht, Zahlungen bei Dauerschuldverhältnissen im Wege des Zurückbehaltungsrechtes einzubehalten, gilt nur bei Verbraucherverträgen im Sinne des § 310 Abs. 3 BGB. Voraussetzung hierfür wäre, dass der Mieter ein Verbraucher und der Vermieter ein gewerblicher Vermieter ist. Nur in diesem Fall kann der Mieter für die Mietzahlungen bis zum 30.06.2020 ein Zurückbehaltungsrecht geltend machen, wenn die Zahlung der Mieter pandemiebedingt zu einer Gefährdung des angemessenen Lebensunterhaltes des Mieters oder seiner unterhaltsberechtigten Angehörigen führen würde.

Meist wird ein solcher Verbrauchervertrag nicht vorliegen. Insbesondere bei einer Vermietung von privat zu privat oder privat an Unternehmer liegt ein Verbrauchervertrag nicht vor, so dass die gesetzliche Stundungsmöglichkeit nicht eingreift. Unabhängig hiervon werden Mieter häufig gegenüber dem Vermieter den Weg des Abschlusses von Stundungs- oder Ratenzahlungsvereinbarungen suchen. Vernünftigerweise sollten Vermieter und Mieter sich gütlich einigen und praktikable Lösungen suchen. Ergänzende vertragliche Vereinbarungen können abgeschlossen werden.

Unabhängig davon sollten Vermieter Mieter darauf hinweisen, dass Mieter eventuell **Wohngeldansprüche** haben und geltend machen könnten.

Sollten Sie Hilfe bei der Erstellung von Stundungs- bzw. Teilzahlungsvereinbarungen benötigen, so kontaktieren Sie uns.

3. Regelungen zum Darlehensrecht:

Haben Vermieter als Verbraucher Darlehensverträge über die Immobilie abgeschlossen, so besteht ein Stundungsrecht für die Darlehenszahlungen für April bis Juni 2020 gegenüber der Bank, wenn dem Vermieter/Darlehensnehmer die Erbringung der Zahlungen pandemiebedingt unzumutbar ist. Eine solche Unzumutbarkeit besteht nach dem Gesetzestext dann, wenn sein angemessener Lebensunterhalt oder der Lebensunterhalt seiner Unterhaltsberechtigten (Kinder, Ehepartner) gefährdet wäre. Wann hiervon wiederum auszugehen ist, sagt das Gesetz nicht. Es wäre denkbar, dass diesbezüglich auf die Pfändungsfreigrenzen des Gesetzes zurückgegriffen werden kann oder muss.

Die Stundung besteht jeweils für drei Monate ab Fälligkeit der Zahlungsansprüche. Kündigungen des Darlehens durch die Bank sind für die Zeit der Stundungen ausgeschlossen.

Da im Einzelnen sehr unklar ist, wann konkret der Stundungsanspruch besteht, sollte in jedem Fall das Gespräch mit der Bank gesucht und eine einvernehmliche Lösung gefunden werden. Auch hier bieten sich Vertragsanpassungen/Zahlungspläne etc. an. Das Gesetz sieht ausdrücklich eine solche Gesprächsführung als gewünschte Vorgehensweise vor.

4. Hilfen bei Steuern:

Steuerforderungen können u. U. gestundet werden. Dies betrifft insbesondere die Einkommensteuer für Private und die Körperschaftssteuer für Unternehmen sowie die

Umsatzsteuer. Hierzu sind entsprechende Anträge bei dem zuständigen Finanzamt zu stellen.

5. Wohnungseigentumsrecht:

Wohnungseigentümerversammlungen können derzeit nicht stattfinden. Notwendige Beschlüsse müssten aber gefasst werden, wie beispielsweise die Einsetzung eines (neuen) Verwalters oder die Aufstellung des Wirtschaftsplans. Im Gesetzespaket ist hierzu geregelt worden, dass

- der zuletzt bestellte Verwalter im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes „bis zu seiner Abberufung oder bis zur Bestellung eines neuen Verwalters im Amt“ bleibt und
- der zuletzt von den Wohnungseigentümern beschlossene Wirtschaftsplan „bis zum Beschluss eines neuen Wirtschaftsplanes“ fort gilt.

Die Unterhaltung und Verwaltung der Wohnungseigentümergeinschaften ist jedoch sichergestellt, denn auf der Grundlage des geltenden Rechts kann und muss der Verwalter – der nach den nunmehrigen Sonderregelungen auf jeden Fall im Amt bleibt - ohne vorherigen Beschluss der Wohnungseigentümer alle unaufschiebbaren Maßnahmen veranlassen. Das gilt insbesondere für den Fall, dass dem gemeinschaftlichen Eigentum ein Schaden droht, wenn nicht umgehend gehandelt würde.

Sollte eine Wohnungseigentümergeinschaft dennoch ohne Verwalter sein, hat jeder Wohnungseigentümer die Befugnis, ohne Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer alle Maßnahmen zu treffen, die zur Abwendung eines dem gemeinschaftlichen Eigentum unmittelbar drohenden Schadens notwendig sind.

Mit der gesetzlichen Regelung wird die Finanzierung der Gemeinschaft auch in den Fällen sichergestellt, in denen eine Fortgeltung des Wirtschaftsplans nicht beschlossen wurde, da der bestehende Wirtschaftsplan weiterhin gilt. Soweit die Jahresabrechnung als Zahlenwerk insbesondere für steuerliche Zwecke erforderlich ist, ist sie den Wohnungseigentümern schon zuvor zur Verfügung zu stellen.

Wenn Sie Hilfe brauchen, kontaktieren Sie uns.

Dr. Wolfgang Weidauer
Stellvertretender Vorstandsvorsitzender

Rechtsanwalt Dr. Christian Westerhausen
Mitglied des Vorstands

Rechtsanwalt Jörg Bauer
Mitglied des Beirats