



## Änderung des Mietrechts aufgrund der Corona-Pandemie

Neben Änderungen der Insolvenzordnung (siehe „Recht aktuell 2020/4“) hat der Bundestag am 25.03.2020 auch zivilrechtliche Regelungen zur Abmilderung der Corona-Folgen beschlossen, die bereits am 27.03.2020 vom Bundesrat bestätigt werden sollen. Für Verbraucher und Kleinunternehmen wird in Bezug auf viele Schuldverhältnisse ein Leistungsverweigerungsrecht begründet, wenn sie Ansprüche im Zusammenhang mit schon bestehenden Verträgen wegen der Corona-Pandemie nicht erfüllen können. Die Änderungen betreffen insbesondere das Mietrecht, ferner Leistungen der Grundversorgung und Verbraucherdarlehensverträge.



### WORUM GEHT ES?

Die Folgen der Corona-Pandemie erfassen weltweit Unternehmen aller Größenordnungen und natürlich auch Privatpersonen. Speziell bei Solo-Selbständigen, Einzelunternehmern, freischaffenden Künstlern, etc. schlägt dies besonders durch. Die angelaufenen Hilfsprogramme sehen vielfach die Aufnahme von Notkrediten vor, die für sie meist nicht infrage kommen, da das Problem dadurch nur verlagert würde – wenn die Einnahmen von der persönlichen Leistungserbringung abhängen, lassen sie sich nicht so einfach nach der Krise 1:1 nachholen.

Auch die mittlerweile angelaufenen Zuschuss-Programme von Land und Bund könnten hier allenfalls eine teilweise Linderung der Probleme bewirken, zumal sie im Volumen deutlich begrenzt sind. Wenn also – wie häufig – keine ausreichenden finanziellen Rücklagen verfügbar sind, werden die Betroffenen bis zur Überwindung der Pandemie nicht oder nur noch eingeschränkt in der Lage sein, ihre laufenden Verbindlichkeiten zu begleichen. Selbst dort, wo Zuschüsse oder Sozialleistungen eingreifen könnten, wird es einige Zeit dauern, bis diese beantragt, bewilligt und schließlich auch ausgezahlt sind.

In dieser Situation drohen also gleich die nächsten Probleme: Bleibt die Miete auch nur zweimal aus, droht die fristlose Kündigung von Wohnung oder Geschäftslokal. Ähnliches gilt bei Verbraucherkrediten oder anderen Dauerschuldverhältnissen. Um diese Problematik abzumildern, gilt ab 01.04.2020 bis vorerst 30.06.2020 für Verbraucher und Kleinunternehmen ein Leistungsverweigerungsrecht, wenn Ansprüche im Zusammenhang mit zuvor geschlossenen Verträgen nicht erfüllt werden können. So soll für diese besonders betroffenen Kreise gewährleistet sein, dass sie nicht von Leistungen der Grundversorgung abgeschnitten werden, weil sie nicht mehr zahlen können.

Für Mietverhältnisse wird dazu das Recht des Vermieters, wegen Zahlungsverzugs zu kündigen, eingeschränkt. Wegen Mietschulden aus der Zeit zwischen dem 01.04.2020 und dem 30.06.2020 darf nicht gekündigt werden, wenn die Mietschulden auf den Pandemie-Auswirkungen beruhen. Dies gilt nach dem Wortlaut der Regelungen selbst dann, wenn der Mieter nicht zum oben genannten Personenkreis gehört, sondern z.B. eine GmbH ist. Er bleibt zwar verpflichtet, die Miete zu zahlen, der Vermieter kann aber nur auf Zahlung klagen, nicht hingegen die Kündigung aussprechen. Die Kündigungsbeschränkung endet am 30.09.2022, sodass auch noch die Chance besteht, die aufgelaufenen Rückstände über eine längere Zeit abzutragen.

Besonders wichtig ist, dass diese Kündigungsbeschränkung nicht nur für Wohnungen gilt, sondern auch für Geschäftsräume. Zu beachten ist weiter, dass sie nur Kündigungen wegen Zahlungsverzuges erfasst, eine Kündigung aus anderen Gründen – zum Beispiel wegen Störung des Hausfriedens oder auch wegen Eigenbedarfs – jedoch zulässig bleibt. Soweit die Kündigung auch ohne Kündigungsgrund zulässig ist, wie bei Geschäftsräumen außerhalb einer Festlaufzeit der Fall, bleibt auch diese weiterhin zulässig.



### WAS IST ZU TUN?

Auch wenn zahlreiche Fragen noch offen sind, dürfte klar sein, dass das neue Leistungsverweigerungsrecht aktiv geltend gemacht werden muss, um seine Wirkung zu entfalten. Es genügt also nicht, einfach die Zahlungen zu unterlassen und zu schauen, wie der Vertragspartner, speziell der Vermieter, reagiert. Dies umso mehr, als das Gesetz außerhalb der mietrechtlichen Bestimmungen eine Rückausnahme macht für Fälle, in denen der Gläubiger seinerseits in Not käme, wenn er keine Zahlung erhält.

Für Miet- und Pachtverhältnisse wird zudem verlangt, dass der Zusammenhang zwischen Pandemie und Zahlungsausfall glaubhaft gemacht wird. Der Mieter ist also gut beraten, frühzeitig aktiv zu werden und möglichst noch vor Fälligkeit der jeweiligen

Zahlungsverpflichtungen von sich aus auf seinen Vertragspartner zuzugehen. Dabei sollte er zumindest in groben Eckpunkten skizzieren, wo die Problematik liegt, welche Einnahmen ihm fehlen und weshalb er nicht pünktlich zahlen kann. Außerhalb des Mietrechts ist zudem darzulegen, dass die Leistung nicht ohne Gefährdung des angemessenen Lebensunterhalts des Schuldners und seiner Familie möglich wäre.

Wichtig ist schließlich, dass das Leistungsverweigerungsrecht nicht überall gilt, sondern nur bei den ausdrücklich bestimmten Dauerschuldverhältnissen, insbesondere bei Verträgen, die zur angemessenen Daseinsvorsorge erforderlich sind. Demnach dürfte es weder beim Pay-TV-Abo greifen, noch beim Vertrag mit dem Fitnessstudio oder sonstigen nicht lebensnotwendigen Vertragsverhältnissen, vermutlich auch nicht beim Leasingvertrag über das neue Auto. Auch Verträge, die keine Dauerschuldverhältnisse sind, wie zum Beispiel normale Kaufverträge, sind nicht erfasst. Diese Vertragspflichten werden also nicht suspendiert.



## FAZIT

Die Neuregelungen im Zivilrecht, speziell in Bezug auf die Kündigung von Mietverträgen, sind sicherlich geeignet, die akuten Gefahren für die Daseinsvorsorge breiter Bevölkerungsschichten abzumildern. Sie sollten aber nicht dahingehend missverstanden werden, dass Zahlungen einfach ohne weiteres eingestellt werden können, ohne Risiken für den Zahlungsschuldner. Auch darf nicht übersehen werden, dass ein einmal geltend gemachtes Leistungsverweigerungsrecht Folgewirkungen entfaltet, insbesondere dann, wenn der Vermieter seinerseits auf die Mieteinnahmen angewiesen ist und ohne diese selbst in Not kommt. Entsprechend sollte auch er frühzeitig aktiv werden und etwa nötige Maßnahmen seinerseits vorbereiten. Das Zivil- und Mietrechtsteam der Kanzlei Seidler & Kollegen steht bei Fragen zu den genannten Themen und für rechtliche Unterstützung jederzeit gerne zur Verfügung.



**Sebastian Seidler**  
Rechtsanwalt und  
Fachanwalt für Handels- und Gesellschaftsrecht  
Fachanwalt für internationales Wirtschaftsrecht



**Euphemia Kiefer**  
Rechtsanwältin und  
Fachanwältin für Familienrecht

