



**Corona-Pandemie:
Miet- und WEG-rechtliche Besonderheiten**



Auswirkungen auf Wohnraummietverhältnisse



Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie

Artikel 5: § 2

Beschränkung der Kündigung von Miet- und Pachtverhältnissen

- (1) Der Vermieter kann ein Mietverhältnis über Grundstücke oder über Räume nicht allein aus dem Grund kündigen, dass der Mieter im Zeitraum vom 1. 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 glaubhaft zu machen. Sonstige Kündigungsrechte bleiben unberührt.
- (2) [...]
- (3) Die Absätze 1 und 2 sind auf Pachtverhältnisse entsprechend anzuwenden.
- (4) Die Absätze 1 bis 3 sind nur bis zum 30. Juni 2022 anzuwenden.



§ 4

Verordnungsermächtigung

(1) Die Bundesregierung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung ohne Zustimmung des Bundesrates

[...]

2. die in § 2 Absatz 1 und 3 enthaltene Kündigungsbeschränkung auf Zahlungsrückstände zu erstrecken, die im Zeitraum vom 1. Juli 2020 bis längstens zum 30. September 2020 entstanden sind,

[...]

wenn zu erwarten ist, dass das soziale Leben, die wirtschaftliche Tätigkeit einer Vielzahl von Unternehmen oder die Erwerbstätigkeit einer Vielzahl von Menschen durch die COVID-19-Pandemie weiterhin in erheblichem Maße beeinträchtigt bleibt.

(2) Die Bundesregierung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundestages und ohne Zustimmung des Bundesrates die in Absatz 1 genannten Fristen über den 30. September 2020 hinaus zu verlängern, wenn die Beeinträchtigungen auch nach Inkrafttreten der Rechtsverordnung nach Absatz 1 fortbestehen.



Was bedeutet dies im Einzelnen?

- Beschränkung des Kündigungsrechtes wegen Zahlungsverzug
- sowohl außerordentlich fristlos (§ 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 BGB) als auch fristgerecht (§ 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB)
- keine Kündigung wegen rückständiger Miete aus der Zeit vom 1. April bis 30. Juni 2020, wenn COVID-19-Zusammenhang
- ggfs. auch aus der Zeit bis 30. September 2020 oder über dies hinaus



-
- Kündigung wegen Zahlungsverzug weiterhin möglich, wenn
 - ✓ vor 01.04.2020 kündigungsrelevanter Mietrückstand von 2 Monatsmieten
 - ✓ nach 30.06.2020 kündigungsrelevanter Mietrückstand aufläuft
 - ✓ Rückstände werden nicht bis zum 30.06.2022 beglichen
 - ✓ Nichtleistung beruht nicht auf den Auswirkungen der COVID-19- Pandemie



-
- Zahlungsverpflichtung bleibt bestehen
 - Zahlungsverzug begründet Verzugszinsen, § 288 Abs. 1 und 2 BGB
 - bei Verbrauchern 4 % über Basiszinssatz = ca. 3,12 %
 - Titulierung der Mieten möglich



In welchen Fällen ist eine Kündigung weiterhin noch möglich?

- Zahlungsverzug mit Ausnahme der Monate April bis Juni 2020
- Eigenbedarf
- Fehlverhalten des Mieters
- wohl nicht: verspätete Mietzahlungen in der Zeit vom 1. April bis 30. Juni 2020
- unklar: Rückstand aus März 2020 und geringer Rückstand im Juli 2020



Zusammenfassung (Stand 16.04.2020):

- keine Kündigung wegen Mietrückständen im Zeitraum 1. April 2020 bis 30. Juni 2020, wenn Glaubhaftmachung des COVID-19-Zusammenhangs durch Mieter
- Zahlungspflicht des Mieters bleibt bestehen
- Verzugszinsen möglich
- Kündigungsrecht bei Nichtnachzahlung bis spätestens 30. Juni 2022
- Kündigungsrecht wegen sonstiger Gründe bleibt bestehen (früherer Zahlungsverzug, Eigenbedarf, Fehlverhalten z.B. Störung des Hausfriedens)



Empfehlung für Mieter:

- zeitnahe schriftliche Mitteilung an Vermieter
- Glaubhaftmachung im Streitfalle:
 - Versicherung an Eides statt
 - Nachweis über Einkommen bzw. Verdienstaussfall
 - Bescheinigungen des Arbeitgebers
 - Bescheinigung über staatl. Leistungen bzw. Antragstellung
- ggf. Probleme bei früheren unregelmäßigen Zahlungen



Empfehlung für Vermieter:

- Mieter bei Nichtzahlung kontaktieren
 - keine Frist zur Glaubhaftmachung
- Mieter zur Vorlage von Nachweisen auffordern
- ggf. Stundungsvereinbarung
- ggf. Mieten einklagen



Fragen zu dem ersten Abschnitt?



Auswirkungen auf Gewerberaummietverhältnisse



-
- grundsätzlich keine Unterschiede zu Wohnraummietverhältnissen
 - auch hier nur Beschränkung des Kündigungsrechts wegen Zahlungsverzug
 - anwendbar bei befristeten und unbefristeten Gewerberaummietverhältnissen
 - ordentliche Kündigungsmöglichkeit bei unbefristeten Gewerberaummietverhältnissen bleibt jedoch bestehen
 - Verzugszins 9 % Punkte über dem Basiszinssatz: ca. 8,12 %
 - Glaubhaftmachung insbesondere durch Verweis auf staatliche Betriebsbeschränkungen oder -verbote (shutdown)



„Notreaktion“ des Mieters: Nichtzahlung, aber:

- Zahlung bis spätestens 30.06.2022 nachzuholen
- Verzugsfolgen: Zinsen, Mahnkosten, Gerichts- und Rechtsanwaltskosten, Inkassokosten,
- ggfs. Titulierung und Vollstreckung mit möglicher negativer Auswirkung auf Bewertung / Ranking

„Gegenreaktionen“ des Vermieters:

- Mahnung sowie Titulierung der Zahlungsrückstände
- bei Zweifeln an dem COVID – Zusammenhang: Kündigung und ggfs. gerichtliche Klärung (aber Kostenrisiko);
- ggfs. Versorgungssperre, aber wohl Verstoß gegen § 242 BGB
- Aufforderung zur Glaubhaftmachung
- Aufforderung, staatliche Unterstützung in Anspruch zu nehmen / ggfs. Nebenpflicht des Mieters



Unternehmerisches Risiko des Mieters ?!

- somit kein Minderungsrecht gemäß §§ 536 Abs. 1, 535 Abs. 1 s. 2 BGB
- Soweit nicht vertraglich anders geregelt
- Störung der Geschäftsgrundlage § 313 BGB, ggfs. i. V. mit § 242 BGB
- also ggfs. Anspruch auf Vertragsanpassung, Mitwirkung des Vertragspartners, Kündigung



-
- Thema Betriebspflicht:
 - rechtliche Unmöglichkeit nur bei staatlichem Betriebsverbot
 - Dann Befreiung von der Pflicht gemäß § 275 BGB
 - ggfs. auch bei erheblichen staatlichen Betriebsbeschränkungen entsprechende Anwendung von § 275 BGB,
 - dann eher vorübergehender Wegfall der Betriebspflicht über § 313 BGB

 - Stundungsvereinbarung
 - in Form eines Nachtrages zum Mietvertrag
 - schriftliche Form im Sinne des § 550 BGB:
 - Rechtsklarheit für beide Parteien zu allen vorstehenden Risiken



Fragen zu dem zweiten Abschnitt?



Auswirkungen auf Wohnungseigentümergeinschaften



Regelungen im Gesetz zur Abmilderung der COVID-19 Pandemie

Artikel 2

§ 6 Wohnungseigentümergeinschaften

- (1) Der zuletzt bestellte Verwalter im Sinne des Wohnungseigentums- gesetzes bleibt bis zu seiner Abberufung oder bis zur Bestellung eines neuen Verwalters im Amt.
- (2) Der zuletzt von den Wohnungseigentümern beschlossene Wirtschaftsplan gilt bis zum Beschluss eines neuen Wirtschaftsplans fort.

Artikel 6

- (2) Artikel 2 tritt am Tag nach der Verkündung in Kraft (seit 28.03.2020) und tritt mit Ablauf des 31.12.2021 außer Kraft.



Gründe für die vorbezeichneten Regelungen:

Wegen der CORONA-Pandemie kann es unmöglich sein, Eigentümerversammlungen mit den anwesenden Eigentümern durchzuführen,

zum einen weil es den Eigentümern nicht zumutbar ist, an solchen, gesundheitsgefährdeten, Versammlungen teilzunehmen,

zum anderen, weil keine geeigneten Räumlichkeiten aufgesucht werden können, wie beispielsweise Gaststätten und auch,

weil gemäß § 12 der CORONA-Schutzverordnung vom 22.03.2020 Zusammenkünfte und Ansammlungen im öffentlichen Raum von mehr als 2 Personen untersagt sind.



Möglichkeiten bisher

Zwar gibt es die Möglichkeit, dass Eigentümerversammlungen nur in Anwesenheit des Verwalters und/oder des Verwaltungsbeirates – sofern diesen weisungsgebundenen Vollmachten erteilt werden – stattfinden, aber wenn nicht alle Eigentümer derartige Vollmachten erteilt haben wäre deren Teilnahmerecht vereitelt, so dass etwaige Beschlüsse anfechtbar oder sogar nichtig sind.

Zudem muss die Beschlussfähigkeit gewährleistet sein.

Virtuelle Eigentümerversammlungen sind nicht zulässig.



Der Verwalter kann zudem in dringenden Fällen handeln:

- Beispielsweise, wenn die vorherige Befassung der Eigentümer in einer Eigentümerversammlung nicht möglich ist,
- im Rahmen der gesetzlichen Vertretungsmacht des Verwalters bei Maßnahmen zur Wahrung einer Frist oder Abwendung eines sonstigen Rechtsnachteils,
- bei allen unaufschiebbaren Maßnahmen, insbesondere, wenn dem gemeinschaftlichen Eigentum anderenfalls ein Schaden droht
- Sofern kein Verwalter vorhanden ist, hat ohnehin jeder Wohnungseigentümer die Befugnis, ohne Zustimmung der anderen Eigentümer alle Maßnahmen zu treffen, die zur Abwendung eines dem gemeinschaftlichen Eigentums unmittelbar drohenden Schadens notwendig sind.



Neuregelungen

Durch die jetzige Neuregelung soll gewährleistet sein, dass grundsätzlich die Handlungsfähigkeit der Wohnungseigentümer- gemeinschaft über den Verwalter gewährleistet ist, so dass der bestellte Verwalter weiter im Amt bleibt, auch wenn eigentlich seine Amtszeit durch einen Bestellungsbeschluss abgelaufen ist oder die gesetzlichen Höchstfristen abgelaufen sind.

Die Regelung gilt sowohl für den Fall, dass die Amtszeit des Verwalters zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Vorschrift bereits abgelaufen ist, als auch für den Fall, dass sie erst danach abläuft.

Jedoch endet die Amtszeit mit der Abberufung des Verwalters oder Bestellung eines neuen Verwalters.



Fortgeltung des zuletzt beschlossenen Wirtschaftsplans

Eigentlich gilt ein Wirtschaftsplan nur für den Zeitraum, für den er erstellt und beschlossen wurde.

Darüber hinaus nur, wenn die Fortgeltung im konkreten Einzelfall ausdrücklich beschlossen worden ist.

Nunmehr ist die Fortgeltung des zuletzt beschlossenen Wirtschaftsplans in § 6 (2) des Gesetzes zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie geregelt, so dass die Finanzierung der Wohnungseigentümergeinschaft sichergestellt ist.

Beachte:

Die Jahresabrechnung bedarf – anders als der Wirtschaftsplan – dagegen nach wie vor eines ausdrücklichen Beschlusses.



Können die Eigentümer das Hausgeld einbehalten?

Nach Artikel 240 § 1 des vorgenannten Gesetzes hat nämlich ein Verbraucher das Recht, Leistungen zur Erfüllung eines Anspruchs, der im Zusammenhang mit einem Verbrauchervertrag steht, der ein Dauerschuldverhältnis ist und vor dem 08.03.2020 geschlossen wurde bis 30.06.2020 zu verweigern, wenn dem Verbraucher infolge von Umständen, die auf die Ausbreitung des Virus zurückzuführen sind, ihm die Leistung aufgrund der Ausbreitung aufgrund der Infektion nicht möglich wäre.

Allerdings handelt es sich bei der Mitgliedschaft in einer Wohnungseigentümergeinschaft zum einen nicht um ein Dauerschuldverhältnis und auch nicht um einen Verbrauchervertrag.

Sofern der jeweilige Eigentümer daher Einnahmeausfälle hat, beispielsweise weil sein Mieter nicht zahlt, hat er nicht das Recht, das Hausgeld einzubehalten.

Hat die Wohnungseigentümergeinschaft ihrerseits jedoch vor dem 08.03.2020 Dauerschuldverhältnisse abgeschlossen wie Wärmelieferungsverträge, Lieferung von Strom oder Wasser, wäre sie, da sie einem Verbraucher gleichgestellt wird, berechtigt, Leistungen zu verweigern, vorausgesetzt, dass bei einer sofortigen Leistung die Zahlungsunfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft drohen würde.



Fragen zu dem dritten Abschnitt?



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!



Noch Fragen?

Ihre Ansprechpartner

Frank Wolske

Rechtsanwalt und Notar
Fachanwalt für Miet- und
WEG-Recht
wolske@zuhorn.de

Christian Kukuk

Rechtsanwalt und Notar
Fachanwalt für Miet- und
WEG-Recht
kukuk@zuhorn.de

Stephanie Windmann

Rechtsanwältin
Fachanwältin für Miet-
und WEG-Recht
windmann@zuhorn.de



www.zuhorn.de

Zuhorn & Partner Rechtsanwälte mbB

AG Essen, PR 4672
Alfredstraße 239-241
45133 Essen
Fon: +49 (0) 201 – 842 94-0
Fax: +49 (0) 201 – 842 94-99