

Coronavirus: Was Mieter und Vermieter in der Krise wissen müssen!

Was passiert, wenn wegen wegbrechender Löhne und Umsätze private oder gewerbliche Mieten nicht mehr gezahlt werden können? Was macht der Vermieter, wenn die Mietzahlungen ausbleiben und die Bank die Zahlungen auf die Kredite mahnt?

Die Bundesregierung plant deutliche Erleichterungen für Mieter gegenüber Vermietern und für Vermieter gegenüber Finanzierungsgläubigern (Banken) während der Corona-Krise.

Das Bundesjustizministerium bereitet eine gesetzliche Regelung vor, die noch am Mittwoch, den 25.03.2020 durch den Bundestag beschlossen werden soll. Wesentlicher Inhalt ist, dass in der Zeit vom 01.04.2020 bis zunächst 30.09.2020 Mietern von Grundstücken und Räumen dann nicht durch den Vermieter gekündigt werden darf, wenn der Mieter mit der Miete in Zahlungsverzug gerät und dies auf die Auswirkung der Corona-Krise zurückzuführen ist.

Erleichterung für Mietzahlungen sowohl für Wohnungsmietverträge als auch bei Gewerbemieten

Die angekündigte Regelung gilt sowohl für Gewerbemietverträge als auch für Wohnungsmietverträge. Das Bemerkenswerte dabei wird sein, dass **zu Gunsten des Mieters eine Vermutung** gelten soll, dass ein etwaiger Zahlungsverzug durch den Mieter auf die Corona-Krise zurückzuführen sein soll. Dies stellt eine erhebliche Erleichterung bzw. sogar einen Entfall der sonst üblichen Darlegungs- und Beweislasten zu Gunsten des Mieters dar.

Zu beachten ist dabei allerdings, dass diese Erleichterung für den Mieter **nicht dazu führt, dass die Pflicht zur Zahlung der jeweiligen Miete endgültig entfällt.** Es ist also nicht so, dass der Mieter keine Mietzahlung mehr schuldet. Im Gegenteil: der Mieter hat nach dem 30.09.2020 dann sukzessive die nicht geleistete Miete an den Vermieter nachzuzahlen.

Einzelheiten dazu sind bislang noch nicht bekannt, so dass auch noch offen ist, über welchen Zeitraum bzw. in welcher jeweiligen Höhe bzw. mit welchen Raten eine derartige Nachzahlung zu erfolgen hat. Als spätestester möglicher Zeitpunkt steht zur Zeit der 31.12.2021 im Raum. Allerdings steht eine Option auf Verlängerung der Schutzfrist über den 30.09.2020 bis zum 31.07.2021 steht im Raum.

Zu beachten ist, dass die fehlende Berechtigung zur Kündigung ausschließlich den Fall eines Zahlungsverzuges durch die Corona-Krise betrifft. Die Vermieter bleiben selbstverständlich berechtigt, Kündigungen auszusprechen, die auf anderen Gründen beruhen, also z.B. für Eigenbedarf, bei vertragswidrigem Verhalten durch den Mieter etc.

Umgekehrt haben Mieter auch keinen Anspruch auf ein Sonderkündigungsrecht des Mietverhältnisses aufgrund der Corona-Krise. Der Mietvertrag besteht wirksam fort.

Hilfe für die Vermieter

ES steht zu befürchten, dass ein großer Teil der Vermieter durch ausbleibende Mieteinnahmen erhebliche finanzielle Einbußen erleiden könnte. Dennoch bleibt der Vermieter allerdings verpflichtet Zins und Tilgung aus Darlehensverträgen gegenüber den finanzierenden Banken zu bedienen.

Aus diesem Grund soll es eine gesetzliche Erleichterung für Darlehensverträge geben, die der Bundestag ebenfalls bereits am 25.03.2020 beschließen soll.

Dazu sollen **Darlehensnehmer in der Zeit vom 01.04.2020 bis zum 30.09.2020** (ebenfalls mit einer Option auf Verlängerung bis zum 31.07.2021) **von der Pflicht zur Zahlung von Zins und Tilgung bzw. zur Rückzahlung fälliger Darlehensschulden befreit sein**, wenn ihnen eine derartige Zahlung nicht möglich ist und dies auf die Corona-Krise zurückzuführen ist. Auch hier soll auch schon für die Mieter vorgesehene und deutlich **erleichternde Vermutungsregelung** gelten.

Wie, über welchen Zeitraum und in welcher jeweiligen Höhe dann die Vermieter ihre ausgesetzten Zins- und Tilgungszahlungen an die Banken nachzuholen haben, ist soweit ersichtlich allerdings noch nicht abschließend geklärt. Auch hier steht zur Zeit der 31.12.2021 in der Diskussion.

In jedem Fall sollten Mieter nicht unangekündigt die Mietzahlungen an die Vermieter aussetzen, sondern dies konkret, schriftlich und unter Bezugnahme auf die Auswirkungen der Corona-Krise darstellen. Wir empfehlen, derartige Schritte nach Möglichkeit ergänzend

persönlich zu erörtern. Gleiches gilt für die Vermieter gegenüber den jeweiligen Banken als Finanzierungsgläubigern.

Bei Rückfragen hierzu stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Düsseldorf, den 23. März 2020

Dr. Jürgen Einbeck
Rechtsanwalt