

Mit dem am 1. April 2020 in Kraft getretenen „Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie“ gilt für alle gewerblichen und privaten Miet- und Pachtverträge (im Folgenden einheitlich: „Mietverträge“) in Deutschland eine zunächst auf drei Monate beschränkte Sonderregelung, die für Vermieter spürbare wirtschaftliche Auswirkungen haben kann:

Das Kündigungsrecht des Vermieters wegen fälliger Mietrückstände im Zeitraum von April 2020 bis einschließlich Juni 2020 wird zeitweilig ausgesetzt, wenn „die Nichtleistung auf den Auswirkungen der COVID-19-Pandemie beruht“. Wenn es also dem Mieter gelingt, glaubhaft zu machen, dass er wegen der COVID-19-Pandemie nicht zahlen kann, darf das Mietverhältnis trotz der dann über drei Kalendermonate offenen und fälligen Mieten nicht gekündigt werden. Die Beschränkung der Kündigungsmöglichkeit wegen eines solchen Zahlungsrückstandes gilt bis zum 30. Juni 2022. Dies bedeutet, dass dem Mieter erst nach Ablauf von weiteren zwei Jahren wegen der im Zeitraum von April bis Juni 2020 aufgelaufenen Mietrückstände gekündigt werden kann.

Die Bundesregierung ist ermächtigt, den Zeitraum für die Aussetzung des Kündigungsrechts bis zum 30. September 2020 durch Rechtsverordnung ohne Zustimmung des Bundesrates zu verlängern, wenn die COVID-19-Pandemie anhält.

Eine Kündigung wegen vorheriger oder nachträglicher Mietrückstände unabhängig von der Covid-19 Pandemie oder aufgrund von anderen Kündigungsgründen außerhalb des Verzuges mit Mietzinszahlungen ist weiterhin uneingeschränkt möglich.

Im Ergebnis hat damit der Gesetzgeber ein erhebliches Risiko geschaffen, dass der Mieter seine Miete zumindest vorläufig nicht zahlt.

Allerdings hat die Aussetzung der Mietzinszahlung auch verschiedene Nachteile und Unsicherheiten für den Mieter zur Folge, die nicht außer Acht gelassen werden sollen:

- Die Miete bleibt weiterhin geschuldet, d. h. der Mieter bleibt zur Zahlung verpflichtet und muss den zunächst nicht gezahlten Betrag nachträglich (zuzüglich zu den dann aktuell zahlbaren Mietzinsen) zahlen.
- Dem Vermieter stehen Verzugsansprüche (etwa Zinsen) in gesetzlicher Höhe, mithin derzeit bei gewerblichen Mietverträgen 9%-Punkte über dem Basiszinssatz der Europäischen Zentralbank, zu.
- Die Miete ist fällig und durchsetzbar, was bedeutet, dass der Vermieter vor Gericht auf Zahlung klagen könnte und falls nicht anderweitige Gründe entgegenstehen, auch Recht bekommen würde, weil sich der Mieter nicht inhaltlich verteidigen könnte. Diesen Zahlungstitel könnte der Vermieter im Wege der Zwangsvollstreckung beim Mieter vollstrecken.
- Das neue Gesetz schließt eine Inanspruchnahme der Mietsicherheit nicht von vornherein aus, so dass sich der Vermieter auch auf diesem Weg kurzfristig Befriedigung verschaffen könnte. Bei Bürgschaften kann sich der Vermieter also selbst aus der Sicherheit bedienen, und auch bei Bürgschaften, insbesondere der sog. Bürgschaft auf erstes Anfordern, ist die Zahlung der offenen Miete kurzfristig zu erreichen. In beiden Fällen wird die Inanspruchnahme der Mietsicherheit jedoch nur dann möglich sein, wenn keine Kündigung als Voraussetzung für die Inanspruchnahme der Mietsicherheit vorgesehen ist, denn eine Kündigung ist dem Vermieter wegen des Zahlungsverzuges ja gerade nicht möglich.
- Ferner ist nicht geregelt, wann die Pflicht zur Wiederauffüllung einer solchen Mietsicherheit entsteht und ob der Verstoß gegen eine solche – trotz COVID-19-Pandemie fällige? – Verpflichtung zur Auffüllung der Mietsicherheit seinerseits ein (vom Gesetzgeber ja eigentlich suspendiertes) Kündigungsrecht auslöst. Diese Unsicherheit geht zu Lasten beider Parteien.
- Weiterhin ist ungeklärt, ob auch Vorauszahlungen für Betriebs- und Nebenkosten von der Neuregelung erfasst sind. Da sie üblicherweise als Teil der Miete angesehen werden, gilt auch diesbezüglich die Aussetzung der Kündigungsmöglichkeit, aber alle anderen Rechte bleiben dem Vermieter auch insoweit erhalten. Es ist nicht ganz nachvollziehbar (oder möglicherweise ein Versehen des Gesetzgebers),



weshalb nicht zumindest die (umlagefähigen) Nebenkosten ausgenommen wurden, da diesbezüglich dem Vermieter nicht nur seine (unter Umständen zur Tilgung eigener Verbindlichkeiten benötigten) Einnahmen wegzufallen drohen, sondern er darüber hinaus noch mit weiteren (eigentlich vom Mieter übernommenen) Ausgaben belastet wird.

- Darüber hinaus lässt die Neuregelung (bzw. die Gesetzesbegründung zur Neuregelung) unbeantwortet, ob neben der Aussetzung des Kündigungsrechts eine Vertragsanpassung nach den Grundsätzen über die Störung der Geschäftsgrundlage verlangt werden kann. Dafür spricht, dass das Gesetz die Regelungen zur Mietzinszahlungspflicht gerade unangetastet ließ und lediglich das Kündigungsrecht des Vermieters ausgesetzt wird. Dagegen lässt sich mit guten Gründen einwenden, dass die Neuregelungen sehr wohl eine Risikoverteilung vorgenommen haben, nämlich dass es im Grundsatz auch in Zeiten der COVID-19-Pandemie bei der (unveränderten) Verpflichtung zur Mietzinszahlung verbleibt. Diese derzeit in der juristischen Fachliteratur geführte Diskussion wird zukünftig auch die Gerichte beschäftigen.

Im Ergebnis bedeutet diese Neuregelung: Dem gewerblichen Vermieter wird durch die gesetzliche Neuregelung – zumindest vordergründig das Liquiditätsrisiko des Mieters aufgrund der COVID-19-Pandemie auferlegt – und zwar unter Umständen für die Dauer von mehr als zwei Kalenderjahren (wenn er nicht die Mietsicherheit verwertet oder die Klagemöglichkeit ergreift). Andererseits kann der Vermieter sich zumindest über eine Verzinsung von – im gewerblichen Bereich – 9%-Punkten über dem Basiszinssatz der Europäischen Zentralbank freuen.

## Ansprechpartner



**Dr. Axel Kunze**

Partner, Berlin  
T +49 30 72616 8225  
E axel.kunze@squirepb.com



**Dr. Kai Mertens**

Partner, Berlin  
T +49 30 72616 8226  
E kai.mertens@squirepb.com



**Markus Schmucker**

Partner, Berlin  
T +49 30 72616 8112  
E markus.schmucker@squirepb.com

