

Aktuelle Änderungen im Mietrecht (Stand 24.03.2020)

Ab dem 01.04.2020 wird für Mietverhältnisse über Grundstücke oder über Räume das Recht der Vermieter zur Kündigung von Mietverhältnissen eingeschränkt. Dies gilt sowohl für Wohn- als auch für Gewerberaummiet- und Pachtverträge.

Diese Neuregelung bedeutet im Einzelnen:

- a) Wegen Mietschulden aus dem Zeitraum vom 1. April 2020 bis 30. Juni 2020 dürfen Vermieter das Mietverhältnis nicht kündigen, sofern die Mietschulden auf den Auswirkungen der COVID-19- Pandemie beruhen.
- b) Der Mieter muss die Gründe für die Nichtzahlung aufgrund der Corona-COVID-19- Pandemie glaubhaft machen.
- c) Die Einschränkung der Kündigungsmöglichkeit erfasst derzeit ausschließlich Zahlungsrückstände aus den Monaten April bis Juni 2020. Gibt es Zahlungsrückstände aus früheren oder späteren Zeiträumen, die zur Kündigung berechtigten oder sonstige vertragliche oder gesetzliche Kündigungsgründe, ist eine Kündigung weiterhin zulässig.
- d) Pandemiebedingte Mietrückstände müssen bis spätestens 30. Juni 2022 ausgeglichen werden, andernfalls kann der Vermieter ab 01.07.2022 das Mietverhältnis wegen dieser Mietrückstände, die im Zeitraum 01.04.2020 bis 30.06.2020 eingetreten und bis 30.06.2022 nicht ausgeglichen sind, kündigen.
- e) Die Gesetzesänderung führt dem Grunde nach nicht zu einem Leistungsverweigerungsrecht. Leistet der Mieter die Mietzahlungen nicht, gerät er wie bislang auch in Zahlungsverzug und der Vermieter kann die Mietrückstände gerichtlich geltend machen.

Das Gesetz enthält keine Regelung zu der Frage, ob die Zahlungspflicht des Gewerberaummieters während der durch die Pandemie bedingten Einschränkungen tatsächlich fortbesteht, wenn das Geschäft infolge von Maßnahmen zur Bekämpfung der Pandemie nicht mehr betrieben werden darf. Ob und in welchem Umfang in der aktuellen Situation eine Mietminderung oder eine Mietvertragsanpassung durch Wegfall der Geschäftsgrundlage in Betracht kommt, hängt primär vom Einzelfall und der Ausgestaltung des jeweiligen Mietvertrages ab.

Einvernehmliche Lösungen zwischen Vermieter und Mieter in dieser Krisensituation sind erstrebenswert. Bei langfristigen Mietverträgen ist bei etwaigen Verzichts-, Stundungs- und/oder Minderungsabreden das Schriftformerfordernis zu beachten. Jede (fern)mündliche Vereinbarung oder Vereinbarung über E-Mail gefährdet die bestehende Festmietlaufzeit über § 550 BGB.

THORWART

Bitte kommen Sie auf uns zu, sollten Sie weitergehende Fragen zu den angesprochenen oder weiteren mietrechtlichen Themen haben. Unser Team „Mietrecht“ unterstützt Sie gerne.

Wir weisen darauf hin, dass sich aufgrund der gegenwärtigen Dynamik die Rechts- und Gesetzeslage jederzeit ändern kann. Auf Rückfrage können wir Ihnen gerne den dann aktuellen Sachstand erläutern.

Sprechen Sie uns gerne an:

Katrin Frey

Rechtsanwältin

Telefon: +49 911 400799-17

E-Mail: k.frey@thorwart.de