

Vorerst keine Kündigung bei Corona-bedingten Mietschulden

NEWS 27.03.2020 Coronakrise



Haufe Online Redaktion

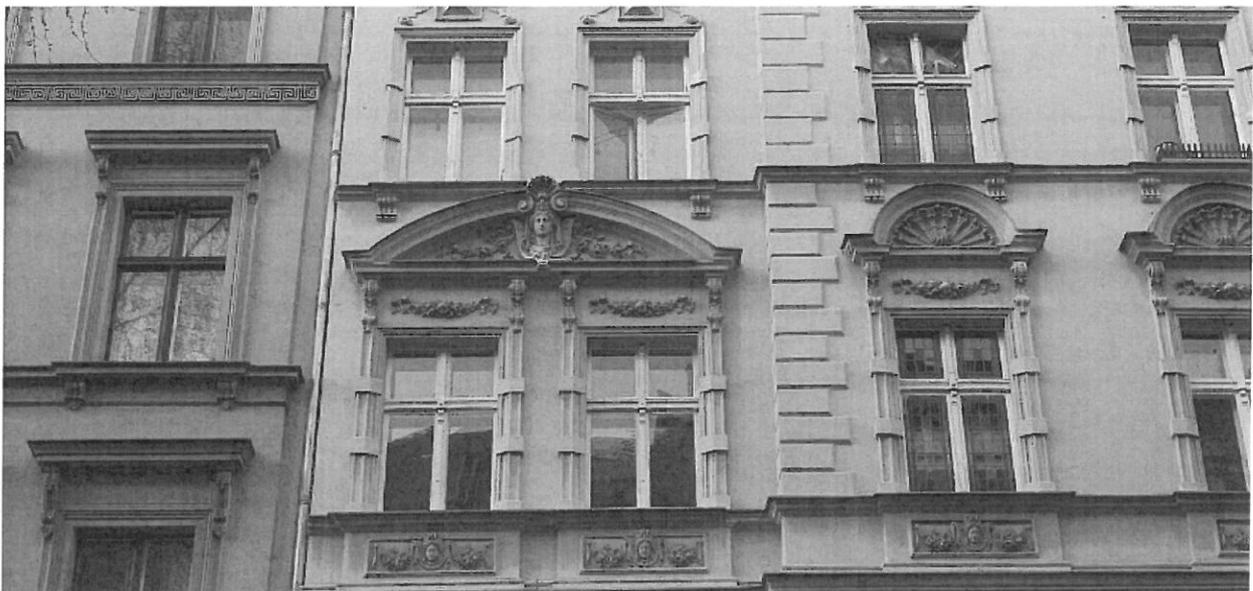


Bild: Karlheinz Pape/Pixabay

Mieter, die ihre Miete nicht bezahlen können, müssen dem Vermieter Corona-bedingte Einkommensverluste glaubhaft machen

Vermieter können Mietern vorerst nicht kündigen, wenn diese ihre Miete wegen der Coronakrise nicht zahlen können. Das haben Bundestag und Bundesrat beschlossen.

Mieter, die durch die Corona-Pandemie in wirtschaftliche Schwierigkeiten kommen, sollen vor Kündigungen wegen Zahlungsverzuges geschützt werden. Dies ist ein Baustein eines von Bundestag und Bundesrat beschlossenen Gesetzes, durch das die wirtschaftlichen und rechtlichen Folgen der Coronakrise abgemildert werden sollen.

Nach dem Gesetz können Mietrückstände aus dem Zeitraum April bis Juni 2020, die auf den Auswirkungen der Corona-Pandemie beruhen, nicht zur Begründung einer ordentlichen oder fristlosen Kündigung herangezogen werden. Auf sonstige Kündigungsgründe wie etwa Eigenbedarf erstreckt sich die Beschränkung des Kündigungsrechts nicht. Die Kündigungsbeschränkung gilt für Wohn- und Gewerbemietverhältnisse ebenso wie für Pacht einschließlich

Grundstückspacht.

Mieter muss Zusammenhang mit Corona glaubhaft machen

Dabei obliegt es dem Mieter, den Zusammenhang zwischen Coronakrise und Zahlungsproblemen glaubhaft zu machen, etwa durch Vorlage eines Bescheids über staatliche Leistungen, einer Bescheinigung des Arbeitgebers oder anderer Nachweise über einen Verdienstaussfall. Mieter von Gewerbeimmobilien können den Zusammenhang zwischen Covid-19-Pandemie und Nichtleistung glaubhaft machen, wenn der Betrieb des Unternehmens im Rahmen der Bekämpfung von Sars-CoV-2 durch Rechtsverordnung oder behördliche Verfügung untersagt wurde.

Bundesregierung kann Zeitraum für Kündigungsbeschränkung verlängern

Für den Fall, dass die wirtschaftlichen Beeinträchtigungen durch die Coronakrise länger andauern, wird die Bundesregierung ermächtigt, die Kündigungsbeschränkung auf Zahlungsrückstände aus dem Zeitraum Juli bis September 2020 zu erstrecken.

Mieter müssen Miete bis Juni 2022 nachzahlen

Zur Zahlung der Miete bleiben Mieter unabhängig vom Ausschluss des Kündigungsrechts verpflichtet. Bis zum 30.6.2022 haben Mieter Zeit, Corona-bedingte Mietrückstände auszugleichen.

Fragen und Antworten zu Sonderregelungen im Mietrecht

Das Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz (BMJV) hat eine [Liste mit Fragen und Antworten für Vermieter und Mieter \(pdf\)](#) veröffentlicht.

Reaktion der Immobilien- und Wohnungswirtschaft

Die Vorlage zu dem Gesetz war auf den letzten Drücker noch geändert worden. Das mag auch an der Kritik aus der Immobilien- und der Wohnungswirtschaft am ersten Entwurf des Bundesjustizministeriums gelegen haben. So wurde etwa die mögliche Stundung der Mieten noch von ursprünglich sechs auf drei Monate verkürzt. Den Branchenverbänden ist das aber nicht genug.

"Sicher-Wohnen-Fonds" von GdW und DMB zum Schutz von Mietern und Vermietern

"Genauso schnell, wie die Bundesregierung für die Krisenzeit der Corona-Pandemie das Mietrecht angepasst hat, muss sie nun auch den 'Sicher-Wohnen-Fonds' auf den Weg bringen", erklärte Axel Gedaschko, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW – nur so gebe es "echten Schutz" für Mieter und Vermieter gleichermaßen.

Der "Sicher-Wohnen-Fonds" wurde vom GdW und dem Deutschen Mieterbund (DMB) vorgeschlagen – auch die Verbände Haus & Grund, VKU Verband kommunaler Unternehmen, eid Evangelischer Immobilienverband Deutschland, KSD Katholischer Siedlungsdienst und BDEW Bundesverband der Energie- und Wasserwirtschaft sind der Initiative mittlerweile beigetreten.

"Mit einem Mietenmoratorium alleine ist am Ende keinem geholfen", so der GdW-Präsident. Mieter könnten Schulden anhäufen, die sie womöglich später nicht zu begleichen in der Lage sind, weil ihre Einnahmen ausgefallen sind – und den Vermietern breche die "dringend notwendige Liquidität" weg.

Die Folge: Vermieter bleiben bis zur Rückzahlungsfähigkeit der Mieter oder dem Greifen anderer staatlicher Leistungen wie Wohngeld auf dem rückständigen Teil der Miete sitzen – müssen aber gleichzeitig ihre Leistungen aus dem Mietverhältnis, Zahlungsverpflichtungen gegenüber Mitarbeitern und Vertragspartnern aus dem Dienstleistungsbereich oder dem Bau- und Handwerksgewerbe erbringen.

Was könnte ein "Sicher-Wohnen-Fonds" leisten?

Kommen Vermieter den Zahlungsverpflichtungen nicht nach, könnte es dem GdW zufolge zu einer Kettenreaktion kommen: Leistungen gegenüber den Mietern müssten zurückgefahren und Löhne an Mitarbeiter angepasst werden, Aufträge an Handwerk, Baugewerbe oder Dienstleister müssten storniert oder geschoben werden. Dies würde zu weiteren staatlichen Sicherungsleistungen führen.

Der Fonds setzt ab Nichtleistung spätestens der zweiten Miete an und soll helfen, bis andere staatliche Sicherungssysteme greifen. Dazu beantragt der Mieter beim Fonds die Übernahme seiner Miete, wenn diese in Folge der Corona-Krise nicht gezahlt werden kann – mit Eingang des Antrags sind außerordentliche und ordentliche Kündigung ausgeschlossen. Die Notsituation muss gegenüber dem Fonds dargelegt werden. Die Unterstützung wird als Zuschuss oder zinsloses Darlehen gewährt.

Gewerbevermietung: Liquidität schaffen – Vorschläge des ZIA

"Manches, was da im Schnelldurchgang beschlossen wurde, wird in den nächsten Wochen noch repariert werden müssen", sagte Dr. Andreas Mattner, Präsident des ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss. Auch er sieht das größte Problem in den trotz fehlender Mieten fortbestehenden Rechtsverhältnissen – seien es Darlehensverträge oder sonstige Verpflichtungen, die der Vermieter hat. Um dramatische Folgen für die Volkswirtschaft abzuwenden, müsse nachgebessert werden.

Dr. Hans Volkert Volckens, Vorsitzender des ZIA-Steuer Ausschusses, schlug vor, im Bereich der gewerblichen Vermietung Liquidität zu schaffen, indem "das Finanzamt den Vermietern die Umsatzsteuer auf gestundete Mietzahlungen

wiederum stunden würde". Sofern die Umsatzsteuer auf diese Umsätze gestundet werde – und nicht die mit der Vorsteuer saldierte Umsatzsteuerschuld – könnte die Liquiditätssituation in beachtlichem Maße gesteigert werden, so Volckens. Weitere Möglichkeiten des Gesetzgebers könnten Akutmaßnahmen sein: Etwa das Aussetzen der Freigrenze bei der Zinsschranke oder auch der vereinfachte Erlass der Grundsteuer.

Konkrete "Steuerliche Maßnahmen gegen die wirtschaftlichen Folgen des Coronavirus für die Immobilienbranche in Deutschland" hat der ZIA in einem Positionspapier zusammen gefasst.

Korrekturen am Entwurf und gesetzliche Änderungen bis April?

Die Zeit bis zur nächsten Sitzung des Parlaments, die nach Information des Deutschen Mieterbundes (DMB) voraussichtlich im April stattfinden wird, müsse genutzt werden, um noch notwendige Korrekturen und Verbesserungen vorzunehmen, sagte DMB-Präsident Lukas Siebenkotten.

Dem DMB geht zum einen der Mieterschutz im aktuellen Gesetzentwurf nicht weit genug, zum anderen besteht auch Siebenkotten auf dem gemeinsam mit dem GdW initiierten "Sicher-Wohnen-Fonds".

"Ohne finanzielle Unterstützung werden von der Krise gebeutelte Mieter, kleine Selbstständige, aber auch viele Gewerbetreibende nach der Pandemie den Rückstand nicht oder allenfalls nur teilweise ausgleichen können", erklärte Siebenkotten. Daher müsse dieser Solidarfonds nun im nächsten Schritt schnell und unbürokratisch eingerichtet werden.

Zuletzt gab es wegen dieses Fonds einige Ungereimtheiten. So lagen etwa dem Verband bayerischer Wohnungsunternehmen (VdW Bayern) Informationen vor, das Bundesjustizministerium habe den von GdW und DMB vorgeschlagenen "Sicher-Wohnen-Fonds" abgelehnt. Ein Sprecher des Justizministeriums konnte das auf Nachfrage so pauschal nicht bestätigen. Laut Informationen des GdW ist noch "eine Hintertür offen".

Zum "Entwurf eines Gesetzes zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht"

Das könnte Sie auch interessieren:

Was bedeutet die Corona-Krise für die Wohnungswirtschaft?

Covid-19, höhere Gewalt und das Immobilienrecht