



### Was tun, wenn mein Mieter jetzt keine Miete mehr bezahlt?

Viele Vermieter sind aufgrund der Auswirkungen der jüngsten Gesetzesänderung im Rahmen des COVID-19-Abmildungsgesetzes stark verunsichert.

Diverse Großkonzerne - darunter Adidas und Deichmann - haben angekündigt, die Mietzahlungen ab April 2020 einzustellen. Die folgenden Ausführungen sollen Ihnen die gesetzlichen Regelungen, die Rechtsfolgen und den für Sie als Vermieter wesentlichen mietrechtlichen Handlungsspielraum und Handlungsbedarf aufzeigen.

In diesem Newsletter behandeln wir die folgenden Punkte:

- A. Was hat der Gesetzgeber beschlossen?
- B. Was hat sich damit für Sie als Vermieter geändert?
- C. Handlungsmöglichkeiten – was Sie tun können und was wir für Sie tun können

Naturgemäß können in einem solchen Format nicht alle Fragen angesprochen und alle Probleme geklärt werden. Kommen Sie einfach auf uns zu; wir unterstützen Sie gern bei der Durchsetzung Ihrer Rechte.



Nicht pleite, aber keine Miete mehr: adidas

### Was hat der Gesetzgeber beschlossen?

Mit dem „Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht“ ([BT-Drs. 19/18110](#)) hat der Deutsche Bundestag am 25. März 2020 weitreichende Änderungen im Mietrecht beschlossen, die erhebliche Konsequenzen für laufende Mietverträge haben.

Die für Vermieter wesentliche Regelung ist in Art. 240 § 2 EGBGB verankert:

*§ 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) Von Absatz 1 kann nicht zum Nachteil des Mieters abgewichen werden.
- (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.

Regelungen zur Geltungsdauer:

- Die Kündigungssperre gilt damit zunächst für Zahlungsrückstände aus den Mieten April bis Juni 2020. Erweiterungen sind aber in der Norm bereits angelegt, wie in den nächsten Spiegelstrichen dargelegt.

- Die Bundesregierung ist allerdings ermächtigt, den Zeitraum bis zum 30. September 2020 auszudehnen (Art. 240 § 4 Abs 1 Nr. 2 EGBGB).
- Die Bundesregierung kann den Zeitraum zudem noch unbestimmt weiter ausdehnen, wobei es dazu der Zustimmung des Bundestages und des Bundesrates b(Art. 240 § 4 Abs. 2 EGBGB).
- Sämtliche Regelungen des Art. 240 EGBGB treten aber zum 30. September 2022 außer Kraft (Art. 6 Abs. 4 des Corona-Abmilderungsgesetzes).

## Was hat sich damit für Sie als Vermieter geändert?

Aus diesem Paket ergeben sich für Sie als Vermieter im Wesentlichen die folgenden rechtlichen Konsequenzen:

### Zahlungspflicht bleibt unverändert

Die Zahlungspflicht Ihrer Mieter bleibt – anders als oftmals behauptet – unverändert. Mieter, die einfach die Mietzahlungen einstellen, handeln – sofern kein Minderungsgrund vorliegt – nach wie vor vertragswidrig.

### Kündigungen wegen Zahlungsrückstands teilweise ausgeschlossen

Vermieter können allerdings bis zum 30. Juni 2022 eine außerordentliche Kündigung nicht allein auf Zahlungsrückstände aus dem Zeitraum 01.04.2020 bis 30.06.2020 stützen. Sonstige Kündigungen – also solche, die sich auf Zeiträume außerhalb oder auf andere gravierende mieterseitige Störungen des Mietvertrages beziehen – bleiben ausdrücklich unberührt.

### Mieter muss die Ursache der Zahlungsstörung glaubhaft machen

Mieter können sich nur dann auf den Kündigungsschutz berufen, wenn sie den Zusammenhang zwischen der COVID-19-Pandemie und der Nichtleistung glaubhaft machen. Glaubhaft machen bedeutet, dass der Mieter Ihnen beweisen oder jedenfalls durch eidesstattliche Versicherung erklären muss, dass die Nichtleistung auf den Auswirkungen der Pandemie beruht. Das dürfte zweifelhaft sein, wenn die Nichtleistung nur auf Prognosen zu einer künftigen Leistungseinbuße beruht.

### Ladenschließung: Mieter fordert eine Mietminderung auf „null“ - muss ich sie gewähren?

Zu dieser Frage äußert sich das Gesetz nicht, auch insoweit ist die Rechtslage unverändert. Das Betriebsrisiko liegt – anders als die öffentlich-rechtliche Eignung der Mietsache zur vertragsgemäßen Nutzung – beim Mieter. Allerdings kann – auch je nach Vertragsgestaltung – einerseits bei einer Untauglichkeit der Mietsache zur vertragsgemäßen Nutzung, eine Mietminderung oder ein Anspruch des Mieters auf Vertragsanpassung wegen einer Störung der Geschäftsgrundlage nach § 313 BGB in Betracht kommen.

## Handlungsmöglichkeiten – was Sie tun können und was wir für Sie tun können

Vermieter sollten in dieser Situation schnell und entschieden handeln, um ihrer Rechte – vor allem im Hinblick auf die mit dem Gesetz ebenfalls in Kraft getretenen Änderungen im Insolvenzrecht – zu sichern. In Betracht kommen folgende Möglichkeiten:

### Schnelle Geltendmachung Ihrer Mietforderungen

Soweit der Mieter nicht zahlt, ohne sich Ihnen gegenüber zu erklären, ist der Erlass eines Mahnbescheids angezeigt. Die Fälligkeitstermine der Mieten der nächsten Monate sind (sofern nichts Abweichendes vereinbart ist):

- 3. April 2020 (Miete für April 2020)
- 4. Mai 2020 (Miete für Mai 2020)
- 3. Juni 2020 (Miete für Juni 2020)

Wir raten in diesen Fällen dazu, den Mahnbescheid am Folgetag des Fälligkeitsdatums zu beantragen, damit Sie möglichst frühzeitig einen vollstreckbaren Titel erlangen. Hier sei angemerkt, dass dies spätere Verhandlungen mit dem Mieter über Stundungen und Erlass nicht ausschließt – Sie erhalten nur als einer der ersten Gläubiger einen vollstreckbaren Titel, was Ihre Verhandlungsposition verbessert.

► **Gerne beantragen wir die Mahnbescheide sofort elektronisch bereits am Folgetag des Zahlungsausfalls für Sie, sodass der Mahnbescheid sofort erlassen werden kann. Schneller geht es nicht.**

## Prüfung der Berechtigung Ihrer Mietforderungen bei Geschäftsraum

Generell sollten Sie bei Geschäftsraummietverträgen prüfen, ob Ihre Mietforderungen berechtigt sind – hier können im Einzelfall wegen mietvertraglicher Regelungen Mietminderungen oder Vertragsanpassungsansprüche zu berücksichtigen sein. Diese Prüfung sollte anwaltlich vorgenommen werden.

- ▶ **Gerne prüfen wir für Sie, ob Ihr Mieter nach dem jeweiligen Mietvertrag Miete schuldet, insbesondere ob Minderungen oder Vertragsanpassungsansprüche bestehen.**

## Zahlungsverzugsbedingte Kündigung

Soweit Ihr Mieter mehr als eine Monatsmiete nicht leistet und den Grund der Zahlungsstörung nicht glaubhaft macht, kann eine zahlungsverzugsbedingte Kündigung im Grundsatz auch trotz der Neuregelung in Betracht kommen. Allerdings kann eine unberechtigte fristlose außerordentliche Kündigung erhebliche Schadensersatzfolgen nach sich ziehen. Daher muss vor dem Ausspruch einer solchen Kündigung unbedingt geprüft werden, ob die Zahlungspflicht tatsächlich besteht (s. vorheriger Punkt) und ob dem Mieter zuvor Gelegenheit zur Glaubhaftmachung des Zusammenhangs der Zahlungsstörung mit der Pandemie gegeben werden muss. Vor Ausspruch einer Kündigung sollte daher unbedingt eine anwaltliche Prüfung stattfinden.

- ▶ **Gerne prüfen wir für Sie, ob und unter welchen Bedingungen Sie hinreichenden Grund haben, das Mietverhältnis auch unter Beachtung der neuen Rechtslage fristlos und außerordentlich zu beenden.**

## Inanspruchnahme von Mietkautionen und Geltendmachung der Wiederauffüllung

Sind Ihre Mietforderungen offensichtlich berechtigt (hierzu s. vorletzter Punkt) oder unumstritten, können Sie auch im laufenden Mietverhältnis die Mietkaution in Anspruch nehmen. Sie haben üblicherweise auch einen Anspruch auf Wiederauffüllung der Mietsicherheit.

- ▶ **Gerne unterstützen wir Sie bei der Inanspruchnahme der Mietkautionen gegenüber Ihrem Mieter und Dritten, insbesondere Banken, sowie bei der Geltendmachung der Wiederauffüllung der Kautions.**

## Verhandlungen mit Mietern

Oftmals ist es sinnvoll – gerade wenn Ihr Mieter gesprächsbereit ist und die Zahlungen nicht einfach einstellt –, neben oder noch vor der Durchsetzung Ihrer Forderungen ein Gespräch mit Ihrem Mieter zu führen, um gegebenenfalls unter Berücksichtigung der Interessen beider Seiten eine Lösung herbeizuführen. Damit die Verhandlung ein Erfolg wird, ist es allerdings empfehlenswert, dass Sie zunächst Ihre Rechtsposition genau kennen.

- ▶ **Wir unterstützen Sie gerne bei der Vorbereitung oder den Verhandlungen mit Ihren Mietern. Gerne führen wir die Verhandlungen auch für Sie.**

## Versorgungssperre

Kaum etwas ist ärgerlicher als ein Mieter, der die Miete unberechtigt auf „null“ senkt, während Sie da Hausgeld bzw. die Nebenkosten weiter bezahlen. In solchen Fällen kann es in Betracht kommen, die Versorgung der Mieträume zu unterbrechen, damit Ihnen wenigstens keine weiteren Belastungen entstehen. Oftmals kann damit mindestens erreicht werden, dass der Mieter die Betriebskosten leistet.

- ▶ **Wir prüfen gerne für Sie die Möglichkeiten und den Umfang einer Versorgungssperre.**

## ■ JJ+P Jotzo & Partner - RAe

In diesem Newsletter konnten wir nur einige Ansatzpunkte für Ihr Handeln in den nächsten Tagen und Wochen darstellen. Im Interesse eines wirtschaftlich sinnvollen Handelns wird es gerade im Geschäftsraum Gebot der Stunde sein, individuelle Lösungen mit Augenmaß umzusetzen. Gerne unterstützen wir Sie dabei, Ihren Rechten zur umfassenden Durchsetzung zu verhelfen.

Björn Matthias Jotzo  
Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht  
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

JJ+P Jotzo & Partner - Rechtsanwälte  
Schlüterstraße 37  
10629 Berlin

Telefon: (030) 3030669-0  
Telefax: (030) 3030669-99  
[www.immorecht.legal](http://www.immorecht.legal)