



Nichtzahlung der Miete wegen CORONA-Eilgesetz - können Vermieter die Kautions ziehen?

Die Bundesregierung plant mit dem „[Gesetz zur Abmilderung der Folgen der Covid-19-Pandemie](#)“ (im Folgenden: „[Covid-AbmilderungsG-E](#)“) erhebliche Einschnitte in mietrechtliche Vertragsgefüge. Insbesondere soll die Nichtzahlung von Mieten im Zeitraum ab April 2020 bis Juni 2020 keine Kündigung eines Mietvertrages mehr zur Folge haben können (vgl. Art. 5, sodann Art. 240 § 2 EGBGB des [Covid-AbmilderungsG-E](#)). Dies hätte im für den Vermieter schlimmsten Fall zur Folge, dass Mieten für den betroffenen Zeitraum erst zum 30.06.2022 [kein Schreibfehler: zwei Jahre später!] bezahlt werden müssten, um eine Kündigung auszuschließen.

Anders als für viele andere Verträge ist nach Art. 5, sodann Art. 240 § 1 Abs. 4 Nr. 1 EGBGB des Covid-AbmilderungsG-E kein Leistungsverweigerungsrecht für Vermieter oder Mieter gegeben.

Das bedeutet, die vertraglichen Pflichten müssen beiderseits weiter erfüllt werden. Der Vermieter muss die Mietsache gebrauchstauglich zur Verfügung stellen, der Mieter muss weiterhin die Miete bezahlen. Zahlt der Mieter Corona-bedingt (was gesetzlich vermutet wird, vgl. Art. 5, sodann Art. 240 Abs. 2 S. 2 EGBGB des Covid-AbmilderungsG-E) die Miete für den Zeitraum vom 01.04.2020 bis jedenfalls 30.06.2020 nicht, so kann ihm bis zum 30.06.2022 nicht gekündigt werden. Der Mieter bleibt aber zahlungsverpflichtet und muss für Fehlbeträge auch Zinsen entrichten.

Viele Vermieter stellen sich die Frage, ob sie im Zwischenzeitraum wenigstens die Mietkaution in Anspruch nehmen können. Dies dürfte unter Inbetrachtziehung der BGH-Rechtsprechung dann möglich sein, wenn die Mietforderung unstrittig und offensichtlich begründet ist. In seiner Grundsatzentscheidung aus dem Jahr 2014 ([BGH-Urteil vom 7.5.2014 – VIII ZR 234/13](#)) entschied der BGH, dass eine Inanspruchnahme der Kautions wegen umstrittener Forderungen ausscheidet.

Sofern die Mietforderung wie hier unumstritten ist, insbesondere keine Mietmängel etc. vorliegen – kann der Vermieter im Falle der Corona-bedingten Nichtleistung des Mieters die Kautions auch im laufenden Mietverhältnis in Anspruch nehmen. Somit kann der Vermieter den sich abzeichnenden Liquiditätsverlust zunächst ausgleichen, soweit die Kautions reicht. Die Zahlungsklage bleibt wegen Mietrückständen weiter möglich und daraus erstrittene Titel auch grundsätzlich vollstreckbar.

Für weitere Fragen, insbesondere den aktuellen Stand der Entwürfe, die Beurteilung von Einzelfällen und wegen der Möglichkeit der Geltendmachung der Wiederauffüllung der Kautions im Lichte der Corona-Eilgesetzgebung, kommen Sie bitte gerne auf uns zu.

Achtung: Dieser Artikel beruht auf der absehbaren Rechtslage im Zeitpunkt der Veröffentlichung dieses Artikels und des obigen Entwurfs der Bundesregierung. Die Rechtslage kann sich bis zum Bundestagsbeschluss noch erheblich und ggf. schnell ändern. [Update-Stand 23.03, 17:30 Uhr]

RA Björn Matthias Jotzo