



Sonderinformation Wohnraummietrecht in Zeiten von Corona

Im Folgenden möchten wir einen kurzen Überblick über die im Zusammenhang mit der Corona-Krise bei Wohnraummietverhältnisse auftretenden Fragestellungen geben und Lösungsmöglichkeiten dazu vorschlagen. Zudem möchten wir die Auswirkungen des Gesetzes zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht auf Wohnraummietverhältnisse kurz beleuchten.

> **Muss der Mieter weiterhin Miete zahlen?**

Der Mieter ist weiterhin zur Zahlung der Miete verpflichtet.

Dies wird durch das eingangs erwähnte Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht bestätigt. Dieses Gesetz sieht keinen Entfall der Mietzahlungspflicht vor, ausweislich der Gesetzesbegründung soll die Mietzahlungspflicht vielmehr bestehen bleiben.

In manchen Landkreisen und Städten wurde die Nutzung von Zweitwohnungen per Allgemeinverfügung untersagt, wie z.B. in Nordfriesland und Ostholstein. Diese Anordnung war laut dem Verwaltungsgericht Schleswig (FD-MietR 2020, 427977) auch rechtmäßig. Wie sich dieser Umstand auf die Mietzahlungspflicht der Betroffenen auswirkt, ist noch nicht geklärt.

> **Kann der Vermieter dem Mieter wegen Mietrückständen kündigen?**

Das Recht des Vermieters zur Kündigung bei einem Zahlungsverzug des Mieters wird durch das neue Gesetz beschränkt. Der Vermieter kann nicht wirksam kündigen, soweit der Mieter im Zeitraum vom 1. April 2020 bis 30. Juni 2020 trotz Fälligkeit die Miete auf Grund von Zahlungsschwierigkeiten nicht leistet und die Nichtleistung auf den Auswirkungen der COVID-19-Pandemie beruht. Diese Regelung gilt befristet bis zum 30. Juni 2022.

Es obliegt dem Mieter, den Zusammenhang zwischen der Pandemie und der Nichtleistung im Streitfall glaubhaft zu machen. Hiernach muss der Mieter Tatsachen darlegen, aus denen sich eine überwiegende Wahrscheinlichkeit dafür ergibt, dass seine Nichtleistung auf der COVID-19-Pandemie beruht.

Klarzustellen ist, dass sich die befristete Beschränkung des Kündigungsrechts nicht auf sonstige Kündigungsgründe erstreckt. Dies sind z.B. Zahlungsverzug aus früheren oder späteren Zeiträumen als dem vorgenannten oder Vertragsverletzungen anderer Art, wie unbefugter Überlassung der Mietsache an Dritte (§ 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 BGB), sowie Eigenbedarf (§ 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB).



Ist ein Mieter oder ein Angehöriger aus seinem Haushalt schwer erkrankt (z.B. an COVID-19), kann dies dazu führen, dass ihm die Beendigung des Mietverhältnisses unzumutbar ist und er dieser gemäß § 574 Abs. 1 BGB widersprechen kann. Es bedarf dabei immer einer Interessenabwägung im Einzelfall.

➤ **Kann der Vermieter den Mieter zum Ausziehen zwingen, wenn ein Räumungstitel vorliegt, der Mieter aber in Quarantäne oder an COVID-19 erkrankt ist?**

Gemäß § 721 ZPO könnte das Gericht in solchen Fällen unter Umständen eine Räumungsfrist gewähren. Die Dauer der Frist steht im Ermessen des Gerichts, wobei es die Interessen der Mietvertragsparteien gegeneinander abwägt. Die gesetzliche Höchstfrist beträgt ein Jahr.

Einer Räumung könnte zudem der Vollstreckungsschutz gemäß § 765a ZPO entgegenstehen. Dieser setzt voraus, dass die Räumung eine sittenwidrige Härte gegenüber dem Mieter darstellen würde. Bejaht wurde dies durch den BGH (statt aller: BGH, Beschl. v. 6.12.2012 – V ZB 80/12) z.B. dann, wenn im Fall einer Räumung der Suizid des Mieters ernsthaft zu befürchten war. Aber auch wenn aufgrund sonstiger Umstände durch die Räumung ein schwerwiegender Eingriff in die körperliche Unversehrtheit droht, könnte ein Vollstreckungsschutzantrag erfolgreich sein. (Schmidt-Futterer/Lehmann-Richter, 14. Aufl. 2019, ZPO § 765a Rn. 23) Hierbei muss stets eine konkrete Einzelfallprüfung vorgenommen werden.

➤ **Welche Rechte hat der Mieter, wenn aufgrund der Corona-Krise kein Handwerker zur Mangelbehebung kommt oder die Strom- / Wasserversorgung unterbrochen ist?**

Nach § 536 BGB ist die Miete gemindert, wenn und soweit ein Mangel an der Mietsache deren „vertragsgemäßen Gebrauch“ erheblich einschränkt. Es spielt dabei grundsätzlich keine Rolle, ob der Vermieter für den Mangel verantwortlich ist oder nicht. Da es aber kein generelles Berufsverbot für Handwerker während der Pandemie gilt, bleibt abzuwarten, ob sich die Beseitigung von Mängeln der Mietsache wegen mittelbaren Auswirkungen der Corona-Krise verzögern wird.

Soweit die Strom- / Wasserversorgung unterbrochen ist, ist die Miete gemäß § 536 Abs. 1 BGB gemindert. Darauf, ob der Vermieter den Versorgungsengpass zu vertreten hat, kommt es nicht an.

➤ **Berechtigt die Erkrankung eines Mieters an COVID-19 andere Mieter zur Minderung?**

Nein. Die Erkrankung eines Mitbewohners oder Nachbarn stellt keinen Mangel der Mietsache i.S.d. § 536 BGB und damit keinen Grund zur Mietminderung dar.

➤ **Kann eine Wohnungsübergabe auch ohne körperliche Anwesenheit erfolgen?**

Eine Pflicht zu einer persönlichen Wohnungsübergabe (sei es beim Einzug oder Auszug) gibt es nicht. Voraussetzung ist nur, dass dem Mieter Zugang und Besitz an der Wohnung eingeräumt wird. Der Mieter und der Vermieter können z.B. getrennt voneinander die Wohnung betreten und diese besichtigen sowie Fotos vom Zustand machen und dem anderen per Email zusenden. Die Schlüssel könnten per Post versandt werden.



Zu beachten ist aber, dass in diesen Fällen eine erhöhte Gefahr besteht, dass es nach der Wohnungsübergabe (oder -rückgabe) zu Streitigkeiten über die Haftung für eventuelle Mängel und Schäden kommt.

➤ **Hat ein Mieter, der eine Wohnung in Deutschland angemietet hat, aber aus einem Land kommt, in dem Ausreiseverbot besteht, ein Recht zur Kündigung?**

Grundsätzlich liegt das Risiko, die gemietete Wohnung nutzen zu können, beim Mieter. Ein außerordentliches Kündigungsrecht besteht daher nicht.

Im Einzelfall könnte es denkbar sein, einen Wegfall der Geschäftsgrundlage gemäß § 313 BGB zu prüfen. Hierbei wird es jedoch stets auf die konkreten Umstände ankommen, insbesondere die vertraglichen Abreden und wie lang ein etwaiges Ausreiseverbot gilt bzw. ob ein solches zum Zeitpunkt der Reise bereits absehbar war. Aber auch bei Vorliegen der Voraussetzungen des § 313 BGB entsteht kein automatisches Kündigungsrecht, vielmehr wäre zunächst an eine Vertragsanpassung zu denken, welche für beide Parteien zumutbar ist.

Hinweis: Es existiert bisher kaum Rechtsprechung zu den Problemen im Zusammenhang mit den Auswirkungen der Corona-Krise. Die obigen Ausführungen sind allgemein gehalten und können Besonderheiten des Einzelfalls nicht berücksichtigen. Bei tatsächlicher Betroffenheit ist auf jeden Fall eine individuelle Analyse und Beratung erforderlich.

Obige Ausführungen stellen nur eine unverbindliche Zusammenstellung nach heutigem Stand dar. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Gerne unterstützen wir Sie bei der Prüfung und ggf. Umsetzung der oben aufgezeigten Maßnahmen in Ihrem Unternehmen.

Gerne stehen die Ihnen bekannten Ansprechpartner unserer Kanzlei auch hier zur Verfügung. Ergänzend hierzu finden Sie unsere Ansprechpartner, die Ihnen mit mietrechtlicher Expertise beratend und gestaltend zur Verfügung stehen und sich mit den vorstehenden Themen besonders beschäftigt haben.



Dr. Benjamin Riedel

Rechtsanwalt,
Fachanwalt für Miet- und
Wohnungseigentumsrecht

benjamin.riedel@sonntag-partner.de

Tel.: + 49 821 57058 - 0



Ingmar Niederkleine

Rechtsanwalt, Fachanwalt für Bau- und
Architektenrecht,
Fachanwalt für Miet- und
Wohnungseigentumsrecht

ingmar.niederkleine@sonntag-partner.de

Tel.: + 49 911 81 511-0



Marco Meynhardt
Rechtsanwalt

marco.meynhardt@sonntag-partner.de

Tel.: + 49 821 57058 - 0



Peter Senski
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Miet- und
Wohnungseigentumsrecht

peter.senski@sonntag-partner.de

Tel.: + 49 821 57058 - 0

Sonntag & Partner

Bei Sonntag & Partner spielen viele Talente zusammen. An unseren süddeutschen Standorten sind wir bundesweit sowie im internationalen Umfeld tätig und stehen unseren Mandanten aus dem gehobenen Mittelstand in den Bereichen Wirtschaftsprüfung, Steuer- und Rechtsberatung mit über 290 Mitarbeitern ganzheitlich zur Seite.

Die jeweilig projektbezogene Teamzusammenstellung sowie der fachübergreifende und integrierte Beratungsansatz zielen auf eine präzise Lösungsentwicklung und Lösungsumsetzung – je nach individuellem Bedarf der Mandanten.

Abgerundet wird unser Kanzleiprofil durch Family Office-Dienstleistungen, Vermögensbetreuung und IT Consulting.

Abschließende Hinweise

Weitere Informationen über unsere Kanzlei und unser Beratungsangebot finden Sie unter <https://www.sonntag-partner.de/>