



Building a better  
working world

# Coronavirus (Covid-19) Gesetzesänderung im Mietrecht

März 2020

## EY Law

Real Estate

Das Coronavirus (Covid-19) hat Deutschland und die Welt weiterhin im Griff. Das persönliche und wirtschaftliche Leben wird weiter eingeschränkt und kommt teilweise zum Erliegen.

Zur Unterstützung der Betroffenen hat die Bundesregierungen bereits zahlreiche Hilfspakete auf den Weg gebracht. Darunter nun auch das „Gesetz zur Abmilderung der Folgen der Covid-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht“ („**Abmilderungsgesetz**“). Dieses Gesetz wurde am 25. März 2020 vom Bundestag beschlossen und am 27. März 2020 vom Bundesrat gebilligt.

In Bezug auf Mietverhältnisse über Grundstücke und Räume soll die Kündigungsmöglichkeit des Vermieters wegen Zahlungsverzuges beschränkt werden.

Diese das Mietrecht betreffende Regelungen des Abmilderungsgesetzes stehen im Fokus dieses EY Law-Alerts.

**Bitte beachten** Sie, dass die täglichen, wenn nicht gar stündlichen Veränderungen der rechtlichen Grundlagen eine genaue Untersuchung in jedem Einzelfall bedingen.



► Welche Regelungen betreffen das Mietrecht?

- (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 auch auf Pachtverhältnisse entsprechend anzuwenden.
- (4) Absatz 1 bis 3 ist nur bis zum 30. Juni 2022 anzuwenden.

Die Bundesregierung hat die Möglichkeit, den Zeitraum der kündigungsrelevanten Zahlungsrückstände mittels Rechtsverordnung um weitere drei Monate bis zum 30. September 2020 zu verlängern.

► Ist die Kündigung aufgrund von Zahlungsrückständen des Mieters gänzlich ausgeschlossen?

Nein. Betroffen sind nur Zahlungsrückstände, die in dem Zeitraum vom 1. April 2020 bis 30. Juni 2020 (bzw. im Falle einer Verlängerung bis 30. September 2020) anfallen.

Zahlungsrückstände, die (i) bis zum 31. März 2020 bereits angefallen waren oder die ab dem 1. Juli 2020 (bzw. im Falle einer Verlängerung ab dem 1. Oktober 2020) entstehen, oder (ii) nicht im Zusammenhang mit der COVID-19-Pandemie stehen, können weiterhin zur Kündigung berechtigen.

► Für welchen Zeitraum ist das Kündigungsrecht des Vermieters ausgeschlossen?

Bis zum 30. Juni 2022. Erst ab dem 1. Juli 2022 kann eine Kündigung mithin wieder auf Mietrückstände gestützt werden, die im Zeitraum 1. April - 30. Juni 2020 (bzw. im Falle einer Verlängerung bis 30. September 2020) angefallen sind.

► Wer trägt die Beweislast zum Vorliegen eines Ursachenzusammenhangs zwischen Nichtleistung und COVID-19-Pandemie?

Der Mieter. Allerdings ist das Beweismaß herabgesetzt. Der Mieter muss den Zusammenhang zwischen Nichtzahlung und COVID-19 nur glaubhaft machen. D.h. im Falle einer gerichtlichen Prüfung reicht es, wenn der Richter den Zusammenhang aufgrund der Darlegungen des Mieters als wahrscheinlich erachtet anstatt von seinem tatsächlichen Vorhandensein überzeugt zu sein.

► Bleibt die Verpflichtung des Mieters zur Zahlung der Miete bestehen?

Ja. Die Miete wird unverändert zum vertraglich bestimmten Zeitpunkt fällig. Lediglich eine Rechtsfolge einer Nichtzahlung - die Kündigung - ist ausgeschlossen, was nur zu einer faktischen „Stundung“ führt. Verzugszinsen sind weiterhin grds. zu zahlen.

► Ist die rückständige Miete zu verzinsen?

Ja. Es handelt sich um einen reinen Kündigungsausschluss und kein Leistungsverweigerungsrecht des Mieters. D.h. auch bei Nichtzahlung unter Berufung auf das Abmilderungsgesetz, befindet sich der Mieter mit der Mietzahlung in Verzug, sodass er Verzugszinsen (Unternehmer: 9 Prozentpunkte über dem Basiszinssatz) zu zahlen hat.

► Ist der Mieter weiterhin verpflichtet, die Betriebs- und Nebenkosten entsprechend seiner vertraglichen Bestimmungen zu tragen?

Ja. Nur die Kündigung wegen Nichtleistung von Vorauszahlungen auf die Nebenkosten aus dem Zeitraum 1. April - 30. Juni 2020 (bzw. im Fall einer Verlängerung bis 30. September 2020) ist bis zum 30. Juni 2022 ausgeschlossen. Im Rahmen der Nebenkostenabrechnung werden auch solche Betriebs- und Nebenkosten entsprechend der vertraglichen Regelungen auf den Mieter umgelegt, die im Zeitraum April - Juni 2020 (einschließlich) angefallen sind,

► Sieht das Gesetz auch „Erleichterungen“ zu Gunsten der Vermieter vor?

Nein. Für unternehmerische Vermieter nicht.

Ausschließlich für Verbraucherdarlehen hält das Gesetz Regelungen bereit. Auch darüber informieren wir Sie bei Interesse gern.

Für Unternehmer existieren derzeit unter dem nationalen „Rettungsschirm für Unternehmen“ und ggf. auch künftig unter einem EU-Rettungsschirm andere Möglichkeiten der Finanzierungshilfe und Liquiditätsunterstützung. Gern informieren wir Sie über diese Möglichkeiten und stehen als Berater für Sie zur Verfügung.

## Welche Punkte sollten Sie beachten?

- Das Gesetz lässt nicht die Mietzahlungspflicht entfallen.
- Der Mieter hat die Verzugszinsen zu tragen (Unternehmer: 9 Prozentpunkte über dem Basiszinssatz).
- Die Betriebs- und Nebenkosten sind auch für den Zeitraum April bis Juni 2020 auf den Mieter umlegbar.
- Vermieter: Erkundigen Sie sich bei der finanzierenden Bank über Kooperationsmaßnahmen und lassen Sie sich zum EU-weiten Rettungsschirm beraten.

## Was nun?

Gleichermaßen wollen und sollen Vermieter und Mieter nach der Krise ihr Geschäft wieder aufnehmen. Einzelhändler und Dienstleister sollen in der Lage bleiben, ihren Betrieb wieder aufnehmen zu können. Der Bestand der Immobilien soll gesichert bleiben, um auch dann eine reibungslose Betriebsaufnahme durch den Mieter zu gewohnten Standards sicherstellen zu können.

Nicht zuletzt auch aus diesem Grund hat die Bundesregierung mit diesem Gesetz reagiert. Regelungen, die den Vermietern die zumindest temporär zu erwartenden Ausfälle von Mieteinnahmen kompensiert oder ihnen ein sonstiges Hilfsmittel an die Hand gibt, lässt das Gesetz bisher vermissen. Aber auch diesbezüglich darf sicherlich auf eine weitere ausgleichende Initiative des Gesetzgebers gehofft werden

„Gemeinsam und solidarisch“ - suchen Sie das Gespräch, um darstellbare Lösungen zu finden.

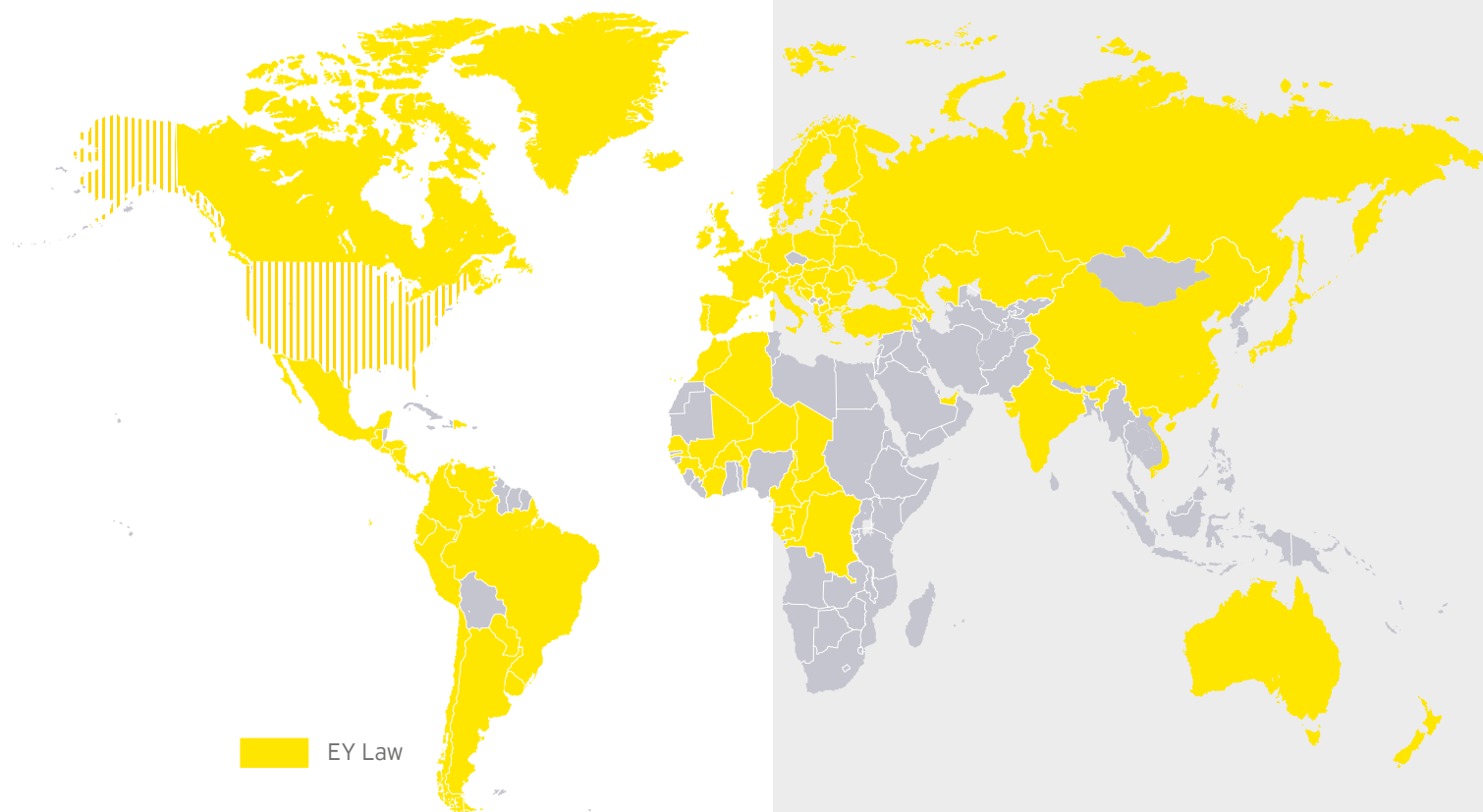
Dabei unterstützen wir Sie gern.

## Warum EY der beste Partner für diese Herausforderung ist

**Gerne diskutieren wir mit Ihnen in einem persönlichen Gespräch,**

- ▶ wie mit den konkreten unmittelbaren Folgen der Corona-Krise in ihren Vertragsverhältnissen umgegangen werden kann;
- ▶ welche Maßnahmen von Ihnen getroffen werden sollten, damit Sie Ihren rechtlichen Verpflichtungen auch weiterhin nachkommen können und zugleich Ihre rechtlichen Interessen gewahrt bleiben.

**Sprechen Sie uns gerne jederzeit an.**





# Kontakt



## **Marco Winterer**

Rechtsanwalt  
Partner

Phone +49 89 14331 14908  
Mobil +49 160 939 14908  
Marco.Winterer@de.ey.com



## **Dr. Florens Girardet**

Rechtsanwalt  
Partner

Phone +49 30 25471 12928  
Mobil +49 160 939 12928  
Florens.Girardet@de.ey.com



## **Stefanie Rzeniecki**

Rechtsanwältin  
Ass. Partnerin

Phone +49 30 25471 13471  
Mobil +49 160 939 13471  
Stefanie.Rzeniecki@de.ey.com



## **Björn Bradatsch**

Rechtsanwalt  
Senior Manager

Phone +49 30 25471 13075  
Mobil +49 160 939 13075  
Bjoern.Bradatsch@de.ey.com

## Die globale EY-Organisation im Überblick

Die globale EY-Organisation ist einer der Marktführer in der Wirtschaftsprüfung, Steuerberatung, Transaktionsberatung und Managementberatung. Mit unserer Erfahrung, unserem Wissen und unseren Leistungen stärken wir weltweit das Vertrauen in die Wirtschaft und die Finanzmärkte. Dafür sind wir bestens gerüstet: mit hervorragend ausgebildeten Mitarbeitern, starken Teams, exzellenten Leistungen und einem sprichwörtlichen Kundenservice. Unser Ziel ist es, Dinge voranzubringen und entscheidend besser zu machen – für unsere Mitarbeiter, unsere Mandanten und die Gesellschaft, in der wir leben. Dafür steht unser weltweiter Anspruch „Building a better working world“.

Die globale EY-Organisation besteht aus den Mitgliedsunternehmen von Ernst & Young Global Limited (EYG). Jedes EYG-Mitgliedsunternehmen ist rechtlich selbstständig und unabhängig und haftet nicht für das Handeln und Unterlassen der jeweils anderen Mitgliedsunternehmen. Ernst & Young Global Limited ist eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach englischem Recht und erbringt keine Leistungen für Mandanten. Weitere Informationen finden Sie unter [www.ey.com](http://www.ey.com).

In Deutschland ist EY an 20 Standorten präsent. „EY“ und „wir“ beziehen sich in dieser Präsentation auf alle deutschen Mitgliedsunternehmen von Ernst & Young Global Limited.

© 2020 Ernst & Young GmbH Law GmbH Rechtsanwaltsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft

All Rights Reserved.

ED None

[www.de.ey.com](http://www.de.ey.com)

Diese Präsentation ist lediglich als allgemeine, unverbindliche Information gedacht und kann daher nicht als Ersatz für eine detaillierte Recherche oder eine fachkundige Beratung oder Auskunft dienen. Obwohl sie mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt wurde, besteht kein Anspruch auf sachliche Richtigkeit, Vollständigkeit und/oder Aktualität; insbesondere kann diese Publikation nicht den besonderen Umständen des Einzelfalls Rechnung tragen. Eine Verwendung liegt damit in der eigenen Verantwortung des Lesers. Jegliche Haftung seitens der Ernst & Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft und/oder anderer Mitgliedsunternehmen der globalen EY-Organisation wird ausgeschlossen. Bei jedem spezifischen Anliegen sollte ein geeigneter Berater zurate gezogen werden.