

Newsalert: Bundestag soll Kündigungen wegen Mietrückstand aussetzen

Die Bundesregierung hat einen Gesetzgebungsvorschlag in den Bundestag eingebracht. Danach sollen Kündigungen von Mietverträgen über Wohnraum und Gewerberaum bis 30. Juni 2022 ausgeschlossen sein, wenn diese Kündigung auf einem Mietrückstand beruhen würde, der zwischen 1. April 2020 und 30. Juni 2020 entstanden ist und der Mietrückstand auf der Corona-Pandemie beruht. Durch Rechtsverordnung kann der vorbezeichnete Zeitraum zunächst bis 30. September 2020 und sodann noch weitergehend verlängert werden, wenn das soziale Leben und die wirtschaftliche Tätigkeit durch das Corona-Virus weiterhin in erheblichem Maße beeinträchtigt bleibt.

Dem Mieter obliegt gegenüber dem Vermieter die Pflicht, den Zusammenhang zwischen der Corona-Pandemie und der Nichtzahlung glaubhaft zu machen. Zur Glaubhaftmachung kann sich der Mieter entsprechender Nachweise, einer Versicherung an Eides Statt oder sonst geeigneter Mittel bedienen. Geeignete Mittel können insbesondere der Nachweis der Antragstellung beziehungsweise die Bescheinigung über die Gewährung staatlicher Leistungen, Bescheinigungen über Ertragsausfall, die Tatsache, dass der Betrieb des Unternehmens im Rahmen der Bekämpfung des Corona-Virus durch Rechtsverordnung oder behördliche Verfügung untersagt oder erheblich eingeschränkt worden ist, was bekanntlich insbesondere auf Gaststätten und Hotels, deren Betrieb zumindest für touristische Zwecke in vielen Bundesländern untersagt ist, zutrifft.

Die Mieter bleiben verpflichtet, die zwischen 1. April 2020 und 30. Juni 2020 fällige Miete bis spätestens 30. Juni 2022 nachzuzahlen. Sollte der Mietrückstand nach dem 30. Juni 2022 noch in nennenswertem Umfang bestehen – das ist regelmäßig in Höhe von zwei Monatsmieten – wäre der Vermieter wieder zu einer außerordentlichen Kündigung berechtigt. Ebenso bleibt der Mieter verpflichtet, auf die rückständige Miete Verzugszinsen zu zahlen. Bei einem gesetzlichen Verzugszinssatz von 9 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz belaufen sich die Verzugszinsen auf 8,17 % p.a.

Die Beschränkung des Kündigungsrechts erstreckt sich nur auf eine Kündigung wegen Zahlungsverzuges. Andere Kündigungsrechte bleiben unberührt. Soweit in Mietverträgen eine Betriebspflicht vereinbart wurde und ein Verstoß hiergegen einen wichtigen Grund zur außerordentlichen Kündigung begründen kann, wären Hotelmieter verpflichtet, den Hotelbetrieb weiter aufrecht zu erhalten, wollen sie nicht die außerordentliche Kündigung durch den Vermieter riskieren. Eine solche Kündigung hätte weitreichende Folgen, weil der Vermieter zusätzlich auch Schadensersatz wegen Verstoßes gegen die Betriebspflicht verlangen könnte. Der Schadensersatz könnte beispielsweise in der Differenz einer niedrigeren Miete aufgrund einer Folgemietung bestehen.

Newsalert: Bundestag soll Kündigungen wegen Mietrückstand aussetzen

Das Gesetz soll zeitnah – womöglich noch diese Woche – durch den Bundestag verabschiedet werden.

Sprechen Sie uns gerne an!



**Dr. Martin Bartlik,
LL.M. (McGill)**
Partner
Frankfurt
+49 69 97130-126
m.bartlik@taylorwessing.com



Dr. Uwe Säuberlich
Partner
Frankfurt
+49 69 97130-211
u.saeuberlich@taylorwessing.com



Daniel Ajzensztejn
Partner
Hamburg
+49 40 36803-121
d.ajzensztejn@taylorwessing.com



Dr. Adrian Birnbach
München
Partner
+49 89 21038-228
a.birnbach@taylorwessing.com



Dr. Patrick Brock
Partner
Berlin
+49 30 885636-528
p.brock@taylorwessing.com



Johannes Callet
Partner
Berlin
+49 30 885636-523
j.callet@taylorwessing.com



Dr. Thomas Fehrenbach
Partner
Düsseldorf
+49 211 8387-427
t.fehrenbach@taylorwessing.com



Dr. Anja Fenge
Partner
Hamburg
+49 40 36803-120
a.fenge@taylorwessing.com



Dr. Christiane Hoerdemann-Napp
Partner
Düsseldorf
+49 211 8387-113
c.hoerdemann@taylorwessing.com