

# Verwalterinformation 08/20

Neuerungen im Mietrecht  
nach dem Corona-Notstandsgesetz

Eine Handlungsempfehlung des  
BVI Bundesfachverband der Immobilienverwalter e.V.

Liebe Kunden,

*das Gesetz zur Abmilderung der Folgen der Covid-19-Pandemie (nachfolgend CovidG genannt) wirft für Verwalter und Vermieter viele Fragen auf. Das beratende Mitglied des BVI, Andre Leist, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht bei Leist & Piwarz Rechtsanwälte, hat zu relevanten Aspekten des Gesetzes, die sich gegebenenfalls im Verhältnis zu Mietern einstellen können, Handlungsempfehlungen erstellt.*

## Die Betriebskostenabrechnung

Abrechnungen von Betriebskosten sind im Rahmen der gesetzlichen Regelungen weiterhin fristgemäß zu erstellen. Dabei ist die Ausschlussfrist von einem Jahr nach Ablauf des Abrechnungszeitraumes zu beachten.

Insofern der Vermieter (z.B. wegen mangelnder Vorlage einer Abrechnungsunterlage seiner Wohnungseigentümergeinschaft oder verzögerter Bearbeitung bei Abrechnungsunternehmen) an der Vorlage einer Abrechnung für den Mieter gehindert ist, sollte er den Mieter darüber informieren. Ein Verschulden eines Vermieters von Sondereigentum bezüglich der fehlenden Möglichkeit zur Abrechnung, dürfte bei verspäteter Abrechnung dann nicht vorliegen. Denn hat die WEG-Verwaltung Abrechnungsunterlagen noch nicht erstellt, kann der einzelne Wohnungseigentümer die Verwaltung nicht zwingen, eine solche im Wege der Rechnungslegung vorzulegen. Dies, da der Anspruch auf Rechnungslegung nur durch Beschluss der Wohnungseigentümer geltend gemacht werden kann (Bartholome in BeckOK WEG, Timme § 28 WEG, 40. Edition Stand: 01.02.2020) und die Abhaltung einer Eigentümerversammlung derzeit nicht als klassische Präsenzversammlung möglich ist (Alternativen dazu sind in der *Verwalterinformation 07/20: Corona-Notstandsgesetz erlassen* aufgelistet).

Hat ein vermietender Sondereigentümer demgegenüber bereits eine Abrechnung von seiner WEG-Verwaltung erhalten, kann er diese auch ohne Beschluss zur Abrechnung gegenüber seinem Mieter nutzen (BGH Urteil v. 25.01.2017 - VIII ZR 249/15). Sind Abrechnungsunterlagen nicht vorhanden - wozu ein vermietender Sondereigentümer aber bei dem WEG-Verwalter nachfragen sollte - ist nach Wegfall der allgemeinen Beschränkungen zum Kontaktverbot der Vermieter jedoch gehalten, sich ohne schuldhaftes Zögern um die Abrechnungsunterlagen zu bemühen.

Mit Blick auf die Rechtsprechung des BGH sollte versucht werden einen Zeitraum von 3 Monaten nicht zu überschreiten (BGH Ur. v. 5. 7. 2006-VIII ZR 220/05).

## Mietzahlungspflicht

Der Mieter ist nicht berechtigt, Mietzahlungen auszusetzen.

Der Gesetzgeber hat in seinem Moratorium über die Aussetzung von Zahlungspflichten (Leistungsverweigerungsrecht) eines Verbrauchers bei Dauerschuldverhältnissen, die das Grundbedürfnis der Lebenshaltung betrifft (Art. 5 §1 CovidG) die Mietzahlungen ausdrücklich

ausgenommen. Das Leistungsverweigerungsrecht betrifft lediglich Dauerschuldverhältnisse wie z.B. Versicherungsverträge, Kosten der Wasserversorgung oder Telefonkosten. Ein Leistungsverweigerungsrecht wegen Mietzahlung besteht nach dem Gesetz ausdrücklich nicht.

Die Rechtstellung des Vermieters schließt natürlich nicht aus, dass der Vermieter freiwillig Mieten erlässt oder eine Stundung der Miete gestattet. Erlass und Stundungen sollten dann aber schriftlich vereinbart werden, was bei Mietverträgen mit zeitlicher Befristung wegen der Einhaltung des Schriftformerfordernisses zwingend anzuraten ist.

### Minderung der Miete

Soweit ein Mangel der Mietsache den vertragsgemäßen Gebrauch beeinträchtigt, ist die Miete bereits auf Grund der gesetzlichen Lage gemindert. Auf ein Verschulden des Vermieters kommt es nicht an. Daher ist es für eine Minderung auch nicht von Relevanz, ob der Vermieter wegen der derzeitigen Situation keine Handwerker bekommt, die den Mangel der Mietsache beheben.

### Mieterhöhung

Mieterhöhungen sind weiterhin standhaft.

### Kündigung wegen Zahlungsverzug

Insofern ein Mieter seine Miete im Zeitraum April bis Juni 2020 nicht zahlt und dies auf eine mangelnde Zahlungsfähigkeit des Mieters wegen der Covid-Pandemie zurückzuführen ist, ist eine Kündigung nach Art. 5 §2 CovidG ausgeschlossen. Dies gilt bis zum 30.06.2022. Das heißt aber nicht, dass wegen der ausstehenden Miete der Vermieter schutzlos ist. Das Recht, die Miete zu verlangen (auch gerichtlich einzufordern) ist vom CovidG nicht eingeschränkt worden und bedeutet, dass sich an einem Zahlungsverzug des Mieters nichts ändert. Zahlungsaußenstände, die den Vermieter vor April 2020 bzw. ab Juli 2020 zur Kündigung berechtigen, sind von dem Gesetz nicht betroffen. Hier darf der Vermieter seine Rechtsstellung weiter ausüben.

Die Beweislast, dass die Nichtzahlung den Umständen der Pandemie geschuldet ist, liegt beim Mieter. Soweit ein Zahlungsverzug im Zeitraum April bis Juni 2020 des Mieters eintreten sollte, wäre m.E. dem Vermieter zunächst anzuraten, den Mieter auf den Grund der Nichtzahlung anzusprechen und einen Nachweis bzgl. seiner mangelnden Leistungsfähigkeit, bedingt durch die Pandemie, zu verlangen.

## Kündigung wegen Nichtzahlung von Betriebskostennachzahlungen

Die Rechtsprechung billigt dem Vermieter ein Recht zur Kündigung auch wegen der Nichtzahlung von Betriebskostennachzahlungen zu, soweit die Nachzahlung einen Betrag der Monatsmiete (=Warmmiete) erreicht und über einen Monat nach Fälligkeit nicht ausgeglichen ist. Das CovidG hat hierzu keine Bestimmungen getroffen, ob auch eine solche Kündigung ausgeschlossen sein soll. Mit Blick auf Art. 5 §2 CovidG (vgl. Kündigung wegen Zahlungsverzug) dürfte allerdings auch hierzu eine Kündigung ausgeschlossen sein, soweit die Nichtzahlung der Nachzahlungen aus der Zeit April bis Juni 2020 stammt. Es ist daher anzuraten, Betriebskostenabrechnungen erst nach dem 30.06.2020 zu versenden, soweit dadurch nicht die Abrechnungsfrist gefährdet ist.

## Kündigung aus anderen Gründen

Soweit ein Mieter mit anderen Gründen als der Nichtzahlung der Miete im Zeitraum April bis Juni 2020, die zur Kündigung berechtigen in Erscheinung tritt, bleibt der Vermieter zur Kündigung ohne Einschränkungen berechtigt.

## Räumungsvollstreckung

Nach Auffassung des Landgerichts Berlin (Beschl. v. 26.03.2020, Az. 67 S 16/20) sind derzeit Räumungsvollstreckungen nicht möglich, da es Mietern wegen der Pandemie unzumutbar ist, Ersatzwohnraum zu suchen. Dies soll jedenfalls bis zum 30.06.2020 gelten.

---

*„Der Inhalt der vorstehenden Verbandsmitteilung stellt die fachliche Meinung des jeweiligen Autors / des BVI Bundesfachverband der Immobilienverwalter e.V. dar. Wir bitten um Verständnis dafür, dass der Autor / der BVI Bundesfachverband der Immobilienverwalter e.V. für die sachliche und juristische Richtigkeit der vertretenen Auffassung sowie der daraus gegebenenfalls abgeleiteten / abzuleitenden Handlungsempfehlung keine Haftung übernimmt, insbesondere nicht dafür, dass diese von einem mit der Sache befassten /zu befassenden Gericht geteilt werden. Wir empfehlen daher, insbesondere mit Blick auf die konkreten Umstände des jeweiligen Einzelfalls, gegebenenfalls eigenen fachlichen oder rechtlichen Rat beim Haus + Grund e. V. einzuholen“*