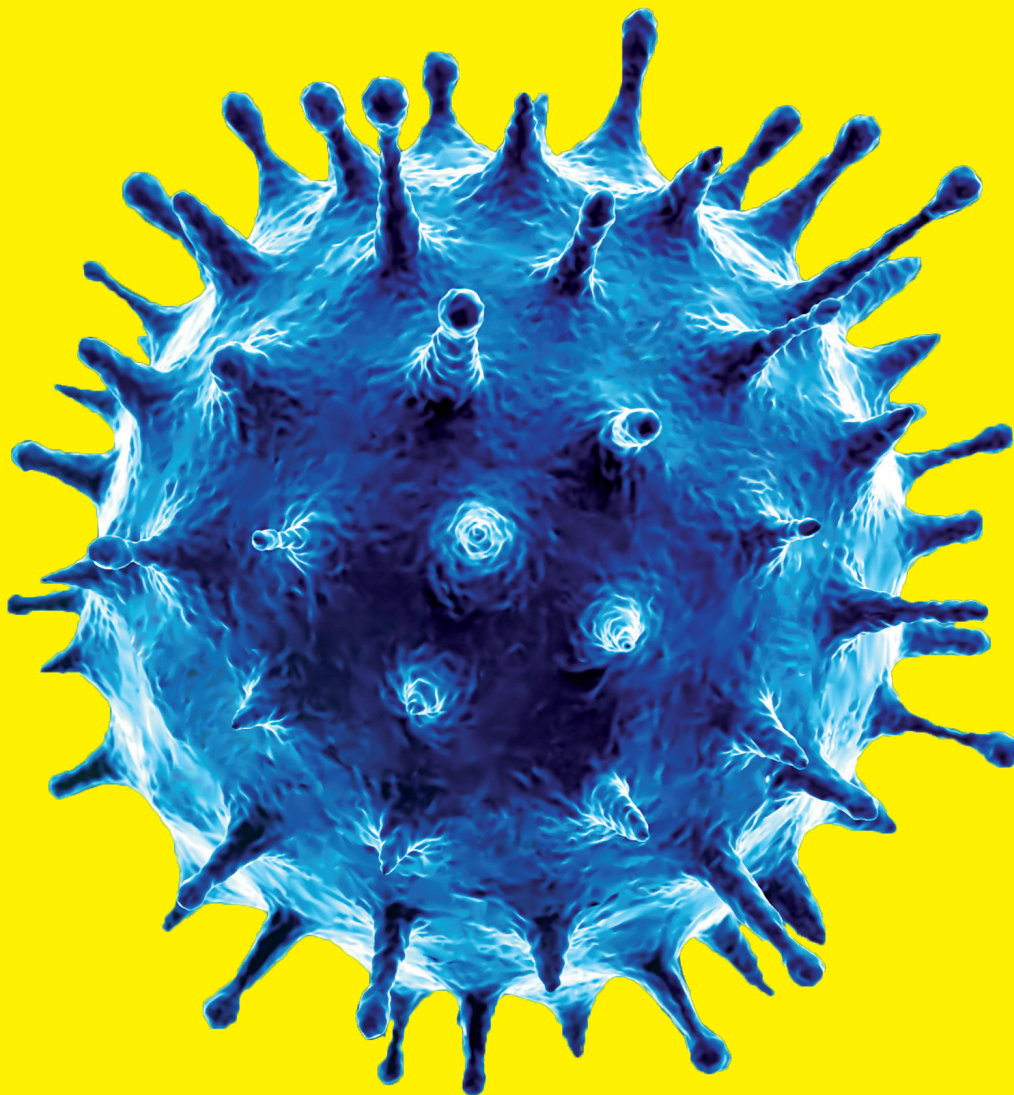


# CORONA

## Das müssen Bäcker jetzt wissen!



# CORONA SPEZIAL

Ausgabe 3

## Änderungen beim Mietrecht erwartet

Im Gesetzgebungsverfahren befindet sich zurzeit ein Entwurf, wonach Mietern, die aufgrund der Auswirkungen der Corona-Krise ihre Miete im Zeitraum vom 1. April 2020 bis 30. Juni 2020 ganz oder teilweise nicht zahlen können, nicht gekündigt werden darf. Das würde vielen Betrieben in der aktuellen Notsituation etwas Luft verschaffen.

*Ralph Peterkes, Rechtsanwalt bei BRANDI RECHTSANWÄLTE  
Partnerschaft mbB aus Hannover*

hat uns dazu einen interessanten Beitrag zur Verfügung gestellt. Seinen Artikel veröffentlichen wir in diesem Corona Spezial. **Bitte beachten Sie, dass hier nicht die geltende, sondern die erwartete Rechtslage beschrieben wird. Holen Sie also vor allen Maßnahmen aktuellen Rat ein. Der Beitrag kann auch nicht die Beratung durch einen Fachanwalt ersetzen.**

## Mieter sollen Zahlungen in begründeten Fällen gestundet werden

**Bitte beachten Sie, dass hier nicht die geltende, sondern die erwartete Rechtslage beschrieben wird. Holen Sie also vor allen Maßnahmen aktuellen Rat ein. Der Beitrag kann auch nicht die Beratung durch einen Fachanwalt ersetzen.**

Die Corona-Pandemie trifft auch den Einzelhandel. Die geltenden Ausgangssperren und Maßnahmen zur Reduzierung des Infektionsrisikos bereiten schon jetzt zahlreichen Einzelhändlern erhebliche Umsatzeinbußen. Viele Handelsverbände schlagen daher Alarm und halten darüber hinaus die getroffenen Rettungsmaßnahmen für unzureichend.

Bäcker sind üblicherweise Mieter oder Pächter. Sollte es bei den wirtschaftlichen Auswirkungen der Corona-Pandemie bleiben, wird sich u.U. irgendwann die Frage stellen, ob die Monatsmiete noch gezahlt werden kann. Hierbei will die Bundesregierung nunmehr helfen, ein wesentlicher Punkt der beabsichtigten Rettungsmaßnahmen betrifft daher auch die Kündbarkeit von Mietverträgen bei ausbleibenden Mietzahlungen.

Aufgrund der geltenden Gesetzeslage kann sich der Mieter nicht auf die herrschende Corona-Krise berufen und deshalb seine Mietzahlungen einstellen. Die Pflicht zur Mietzahlung besteht auch im Falle einer wirtschaftlichen oder gesundheitlichen Notlage. Das geltende Mietrecht sieht nur im Fall von Mietmängeln oder einer sonstigen, vom Vermieter zu vertretenden, Nichtnutzbarkeit der Mietsache eine Reduzierung der Mietzahlungspflicht vor. Somit kann der Vermieter trotz Corona die Zahlung der monatlichen Miete verlangen, er trägt nicht das wirtschaftliche Risiko des Mieters. Gerät der Mieter mit der Zahlung von zwei aufeinanderfolgenden Monatsmieten in Verzug, stellt dies einen außerordentlichen Kündigungsgrund dar. Gleiches gilt, wenn der Mieter über einen Zeitraum von mehr als zwei Monaten mit der Entrichtung eines Betrages im Verzug ist, der mindestens zwei Monatsmieten entspricht.

Die Bundesregierung will nunmehr hierauf reagieren. Das Bundeskabinett hat bereits einen Gesetzesentwurf beschlossen, wonach Mietern, die aufgrund der Auswirkungen der Corona-Krise ihre Miete im Zeitraum vom 1. April 2020 bis 30. Juni 2020 ganz oder teilweise nicht zahlen können, nicht gekündigt werden darf. Zudem wird dem Bundesjustizministerium in dem Entwurf die Möglichkeit eingeräumt, den Kündigungsausschluss auf solche Zahlungsrückstände zu erstrecken, die bis zum 30. September 2020 anfallen. Die Verlängerung dieses Kündigungsausschlusses soll jedoch nur möglich sein, wenn zu erwarten ist, dass das soziale Leben, die

wirtschaftliche Tätigkeit einer Vielzahl von Unternehmen oder die Erwerbstätigkeit einer Vielzahl von Menschen durch die COVID-19-Pandemie weiterhin in erheblichem Maße beeinträchtigt bleibt. Der Bundestag soll am 25.03.2020 über diesen Gesetzesentwurf abstimmen.

Darüber hinaus muss der Entwurf noch den üblichen (nunmehr beschleunigten) Gesetzgebungsprozess durchlaufen und wird am 27. März 2020 dem Bundesrat vorgelegt. Es ist daher nicht völlig auszuschließen, dass der Gesetzestext, noch einige Änderungen erfahren könnte. Fest steht allerdings schon jetzt, dass das Gesetz einen Kündigungsausschluss nur für die Mieter vorsieht, die ausschließlich wegen der Corona-Krise in Zahlungsverzug geraten sind. An dieser Stelle ähnelt der Gesetzesentwurf auch der angestrebten Reform des Insolvenzantragsrechts.

Ob diese Reform des Kündigungsrechts tatsächlich den Mietern helfen kann, bleibt abzuwarten. Denn es ist absehbar, dass diese Gesetzesreform in rechtlicher Hinsicht einige Folgefragen nach sich ziehen wird. Es ist schon jetzt absehbar, dass sich zukünftig viele Streitigkeiten um die Frage drehen werden, ob der Mieter tatsächlich ausschließlich wegen der Corona-Krise nicht mehr in der Lage war, seinen Mietzahlungspflichten nachzukommen. Es wird daher auch zu klären sein, wie mit Mietern umzugehen ist, bei denen die Corona-Krise nicht die einzige Ursache für eine Zahlungsunfähigkeit, o.ä. war.

Darüber hinaus sieht der Gesetzesentwurf vor, dass der Mieter den Zusammenhang zwischen der Nichtzahlung der Mieten und der Corona-Pandemie glaubhaft zu machen hat. Diese Formulierung ist recht ungewöhnlich, da an dieser Stelle eine Begrifflichkeit aus dem Prozessrecht übernommen wurde. Glaubhaftmachung bedeutet grundsätzlich, dass der Beweis leichter zu führen ist. Da die Verwendung dieses Begriffs auf Ebene des materiellen Rechts relativ neu ist, wird zu klären sein, in welchem Umfang der Mieter den geforderten Zusammenhang nachzuweisen hat. Schließlich haben die Vermieter regelmäßig keinen Einblick in die Finanzen ihrer Mieter und werden deshalb sehr wahrscheinlich auf einem „lückenlosen“ Nachweis beharren.

Darüber hinaus ist die Gesetzesreform keinesfalls mit einer Aufhebung der Mietzahlungspflicht zu verwechseln.

Der Mieter muss die rückständigen Mieten nachzahlen. Die Gesetzesreform sieht ausdrücklich vor, dass die Kündigungssperre längstens bis zum 30. Juni 2022 gelten soll. Bis zu diesem Zeitpunkt müssen die Mieten somit zurückgezahlt sein, will der Mieter auch darüber hinaus eine Kündigung wegen Zahlungsverzugs vermeiden.

Die obigen Ausführungen zeigen, dass die von der Bundesregierung angestrebte Gesetzesreform sicherlich nicht das letzte Wort sein wird. Fraglich ist auch, wie viele Mieter von dieser Reform tatsächlich profitieren werden. Das reformierte Kündigungsrecht wird in rechtlicher Hinsicht erhebliche Folgefragen nach sich ziehen, die dann einer Klärung und wohl auch Rechtsberatung bedürfen. Der weitere Gesetzgebungsprozess bleibt daher abzuwarten.

**Bitte beachten Sie, dass hier nicht die geltende, sondern die erwartete Rechtslage beschrieben wird. Holen Sie also vor allen Maßnahmen aktuellen Rat ein. Der Beitrag kann auch nicht die Beratung durch einen Fachanwalt ersetzen.**

**Ansprechpartner:**  
Ralph Peterkes  
Rechtsanwalt  
BRANDI RECHTSANWÄLTE Partnerschaft mbB  
Adenauerallee 12  
30175 Hannover  
Tel.: +49 511 - 899379-16  
Fax: +49 511 - 899379-77

## CORONA IMPRESSUM

**Verlag:** (Sitz der Gesellschaft) INGER Verlagsgesellschaft mbH  
Luisenstraße 34  
49074 Osnabrück  
Postfach 1220  
49002 Osnabrück  
Zentrale: 0541 580544-30

**Verlagsleitung/ Chefredaktion:** Trond Patzphal (tp) V.i.S.d.P.  
Telefon: 0541 580544-57  
Telefax: 0541 580544-98  
E-Mail: patzphal@baeckerwelt.de

de

**Geschäftsführung:** Trond Patzphal, Henning Tau

**Vorsitzender des Aufsichtsrates:** Klaus Peter Weber

**Objekt-Verantwortung:** Dirk Waclawek (wac)  
Tel.: 0541 580544-51  
E-Mail: waclawek@baeckerwelt.de

**Redaktionsanschrift:** Luisenstraße 34  
49074 Osnabrück  
Fax: 0541 580544-98  
E-Mail: redaktion@baeckerwelt.de

de

**Grafik:** Philipp Lammers  
Tel.: 0541 580544-50  
E-Mail: lammer@ingerverlag.de

**Internet:** www.baeckerwelt.de

**Abonnenten-service:** INGER Verlagsgesellschaft mbH  
Luisenstraße 34, 49074  
Tel.: 0541 580544-60  
Fax: 0541 580544-99  
E-Mail: abo@baeckerwelt.de

Artikel aus dieser Fachzeitschrift nachdrucken, in Ihr Intranet oder Pressespiegel übernehmen oder per E-Mail versenden wollen, können Sie sich die erforderlichen Rechte bei der Inger Verlagsgesellschaft mbH, Herr Tau, Telefon 0541-580544-70 erwerben. Mit der Annahme zur Veröffentlichung überträgt der Autor dem Verlag das ausschließliche Verlagsrecht für die Zeit bis zum Ablauf des Urheberrechts. Diese Rechteübertragung bezieht sich insbesondere auf das Recht des Verlages, das Werk zu gewerblichen Zwecken per Kopie (Mikrofilm, Fotokopie, CD oder andere Verfahren) zu vervielfältigen und/oder in elektronische oder andere Datenbanken aufzunehmen.

Copyright©2020 für alle Beiträge, sofern nicht anders angegeben, bei der INGER Verlagsgesellschaft mbH. Nachdruck, Aufnahme in Online-Dienste, Internet und Vervielfältigungen auf Datenträgern wie CD-ROM, DVD-ROM etc. nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Verlages. Für unverlangt eingesandte Manuskripte, Fotos und Zeichnungen wird keine Haftung übernommen.

Beilagen: -

Gerichtsstand: Gerichtsstand ist Osnabrück.

Es gelten die Allgemeinen Geschäftsbedingungen der INGER Verlagsgesellschaft mbH, die im Internet unter [www.baeckerwelt.de](http://www.baeckerwelt.de) einzusehen sind. Die Europäische Kommission stellt unter <http://ec.europa.eu/consumers/odr/> eine Plattform zur außergerichtlichen Online-Streitbeilegung (sog. OS-Plattform) bereit. Die Teilnahme an den Streitbeilegungsverfahren ist freiwillig; der INGER Verlag nimmt nicht teil an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherstreitschlichtungsstelle. Wir liefern ausschließlich an Gewerbetreibende, Institutionen und Verbände!

**Eine Veröffentlichung von Inhalten in soziale Netzwerke ist ausdrücklich untersagt.**

Urheberrecht und Nutzungsrechte: Alle in der Corona-Sonderausgabe erschienenen Beiträge sind urheberrechtlich geschützt. Alle Rechte, auch Übersetzungen, vorbehalten. Reproduktionen jeder Art bedürfen der schriftlichen Genehmigung des Verlages. Für unverlangt eingesandtes Bild- und Textmaterial wird keine Haftung übernommen. Namentlich gezeichnete Beiträge geben nicht unbedingt die Meinung der Redaktion wieder. Eine Gewähr für die Richtigkeit der Veröffentlichung kann trotz sorgfältiger Prüfung nicht übernommen werden. Die Redaktion behält sich vor, Zuschriften und Leserbriefe bei Veröffentlichung zu kürzen. Aus der Nennung von Markenbezeichnungen in dieser Zeitschrift können keine Rückschlüsse darauf gezogen werden, ob es sich um geschützte oder nicht geschützte Zeichen handelt. Nutzungsrechte: Die vorliegende Fachzeitschrift wird in digitaler Form vertrieben und ist aus Datenbanken abrufbar. Eine Verwertung der urheberrechtlich geschützten Artikel und Abbildungen, insbesondere durch Vervielfältigung, Verbreitung, Digitalisierung, Speicherung in Datenbanksystemen oder Inter- und Intranets, ist unzulässig und strafbar, soweit sich aus dem Urhebergesetz nichts anderes ergibt. Sollten Sie