

VERBAND DER IMMOBILIENVERWALTER BAYERN E.V.

CORONAVIRUSPANDEMIE

Aktuelle Gesetzgebung zur Coronaviruspandemie im Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Quelle: Zweite und dritte Beratung des von den Fraktionen der CDU/CSU und SPD eingebrachten Entwurfs eines Gesetzes zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht Drucksache 19/18110

<http://dip21.bundestag.de/dip21/btd/19/181/1918110.pdf>

Der Bundesrat hat auf seiner 988. Sitzung am 27. März 2020 im Rahmen der Gesetzgebung zur Coronaviruspandemie die Beschlüsse des Bundetages abgesegnet.

Die Immobilienwirtschaft betrifft folgendes: (Auszug)

§ 6 Wohnungseigentümergeinschaften

(1) Der zuletzt bestellte Verwalter im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes bleibt bis zu seiner Abberufung oder bis zur Bestellung eines neuen Verwalters im Amt.

(2) Der zuletzt von den Wohnungseigentümern beschlossene Wirtschaftsplan gilt bis zum Beschluss eines neuen Wirtschaftsplans fort

Erläuterungen:

Zu § 6 (Wohnungseigentümergeinschaften)

Aufgrund der durch die COVID-19-Pandemie ausgelösten Situation ist die Durchführung von Eigentümerversammlungen derzeit vielfach nicht möglich. Bei größeren Gemeinschaften ist die Zusammenkunft der Eigentümer häufig schon aufgrund behördlicher Anordnungen nicht gestattet. Auch stehen vielerorts geeignete Räumlichkeiten nicht zur Verfügung. Zudem kann es den Wohnungseigentümern wegen der damit verbundenen Gesundheitsgefährdung nicht zumutbar sein, an einer Eigentümerversammlung teilzunehmen.

Zu Absatz 1

Das geltende Wohnungseigentumsgesetz (WEG) sieht vor, dass der Verwalter in dringenden Fällen die zur Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Maßnahmen ohne vorherige Befassung der Wohnungseigentümer treffen darf (§ 27 Absatz 1 Nummer 3 WEG). Ein dringender Fall liegt vor, wenn die vorherige Befassung der Eigentümer in der Eigentümerversammlung nicht möglich ist.

(OLG Hamm, Beschluss vom 19. Juli 2011 – I-15 Wx 120/10; Bayerisches Oberstes Landesgericht, Beschluss vom 26. Februar 2004 – 2Z BR 266/03; Jacoby, in: Staudinger, WEG, 2018, § 27 Rn. 70)

In diesen Fällen ist der Verwalter auch zur Vertretung berechtigt (§ 27 Absatz 3 Satz 1 Nummer 4 WEG). Daneben ist der Verwalter berechtigt, Maßnahmen zu treffen, die zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines sonstigen Rechtsnachteils erforderlich sind (§ 27 Absatz 3 Satz 1 Nummer 2 WEG). Auf der Grundlage des geltenden Rechts kann und muss der Verwalter demnach ohne vorherigen Beschluss der Wohnungseigentümer alle unaufschiebbaren Maßnahmen veranlassen. Das gilt insbesondere für den Fall, dass dem gemeinschaftlichen Eigentum ein Schaden droht, wenn nicht umgehend gehandelt würde.

(Bayerisches Oberstes Landesgericht, Beschluss vom 27. März 1997 - 2Z BR 11/97)

Insbesondere notwendige Reparaturen können auf dieser Grundlage vom Verwalter veranlasst werden. Demnach bleibt die Gemeinschaft im Hinblick auf unaufschiebbare Maßnahmen in der durch die COVID-19-Pandemie ausgelösten Situation auch dann handlungsfähig, wenn keine Eigentümerversammlung durchgeführt werden kann. Über alle anderen Maßnahmen kann entschieden werden, wenn die Eigentümerversammlung wieder zusammentreten kann. In einer verwalterlosen Gemeinschaft hat im Übrigen jeder Wohnungseigentümer nach § 21 Absatz 2 WEG die Befugnis, ohne Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer alle Maßnahmen zu treffen, die zur Abwendung eines dem gemeinschaftlichen Eigentum unmittelbar drohenden Schadens notwendig sind. Insofern besteht kein gesetzgeberischer Handlungsbedarf,

aufgrund der durch die COVID-19-Pandemie ausgelösten Situation in die Kompetenzregelungen des WEG einzugreifen. Allerdings kann insbesondere die Situation eintreten, dass die Amtszeit des bestellten Verwalters in dem Zeitraum endet, in dem die Durchführung einer Eigentümerversammlung nicht möglich ist.

Absatz 1 sieht vor, dass der zuletzt bestellte Verwalter bis zu seiner Abberufung oder bis zur Bestellung eines neuen Verwalters im Amt bleibt. Dadurch werden die durch den Bestellungsbeschluss sowie durch die Höchstfristen des § 26 Absatz 1 Satz 2 WEG festgesetzten Begrenzungen der Amtszeit zeitweise außer Kraft gesetzt. Die Vorschrift gilt sowohl für den Fall, dass die Amtszeit des Verwalters zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Vorschrift bereits abgelaufen ist, als auch für den Fall, dass sie erst danach abläuft.

Die Amtszeit endet mit der Abberufung des Verwalters oder der Bestellung eines neuen Verwalters. Die Bestellung eines neuen Verwalters wird zur Klarstellung ausdrücklich erwähnt, auch wenn ohnehin vertreten wird, dass in der Bestellung eines neuen Verwalters in der Regel zugleich die Abberufung des früheren Verwalters liegt.

(Jacoby, in: Staudinger, WEG, 2018, § 26 Rn. 60)

Die Möglichkeit der Niederlegung des Amts bleibt unberührt.

Zu Absatz 2

Daneben sieht Absatz 2 vor, dass der zuletzt beschlossene Wirtschaftsplan bis zum Beschluss eines neuen Wirtschaftsplans fort gilt. Damit wird die Finanzierung der Gemeinschaft auch in den Fällen sichergestellt, in denen eine Fortgeltung des Wirtschaftsplans nicht beschlossen wurde. Über die Jahresabrechnung ist dagegen zu beschließen, sobald die Eigentümerversammlung wieder zusammentreten kann. Soweit die Jahresabrechnung als Zahlenwerk insbesondere für steuerliche Zwecke erforderlich ist, ist sie den Wohnungseigentümern schon zuvor zur Verfügung zu stellen

Mietrechtliche Bestimmungen:

§ 2 Beschränkung der Kündigung von Miet- und Pachtverhältnissen

(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 auf Pachtverhältnisse entsprechend anzuwenden.

(4) Die Absätze 1 bis 3 sind nur bis zum 30. Juni 2022 anzuwenden.

Erläuterungen:

Zu § 2 Zu Absatz 1:

Die Regelung sichert Mieter von Grundstücken sowie von zu privaten oder gewerblichen Zwecken angemieteten Räumen für einen bestimmten Zeitraum (1. April bis 30. Juni 2020) der COVID-19-Pandemie ab, indem sie nicht den Verlust der Mietsache befürchten müssen, wenn sie vorübergehend die fälligen Mieten

nicht fristgerecht zahlen können. Hierdurch soll verhindert werden, dass die zu erwartenden negativen wirtschaftlichen Auswirkungen dazu führen, dass Mieter die Wohnräume und Gewerbetreibende die angemieteten Räume und Flächen und damit die Grundlage ihrer Erwerbstätigkeit verlieren. Die Regelung stellt eine zeitlich begrenzte Ausnahme von dem Grundsatz dar, dass eine Leistungsunfähigkeit aufgrund wirtschaftlicher Schwierigkeiten den Schuldner auch dann nicht von den Folgen des Ausbleibens der (rechtzeitigen) Leistung befreit, wenn sie auf unverschuldeter Ursache beruht.

(vergleiche BGH, Urteil vom 4. Februar 2015, Aktenzeichen VIII ZR 175/14, Randnummer 22)

Die Vorschrift erfasst nur Zahlungsrückstände, die vom 1. April bis 30. Juni 2020 entstehen. In diesem Zeitraum sind erhebliche wirtschaftliche Verwerfungen durch die COVID-19-Pandemie zu befürchten, die eine Ausnahme von diesem Grundsatz erfordern. Würde diese Ausnahme nicht geschaffen, wäre zu erwarten, dass infolge des Ausmaßes der wirtschaftlichen Einbußen eine große Anzahl von Personen nicht in der Lage wäre, in dieser vorübergehenden Zeit die Miete weiterhin fristgerecht zu bezahlen und deswegen Kündigungen befürchten müssten.

Mieter erhalten kein Leistungsverweigerungsrecht nach der Grundregel des § 1. Sie bleiben damit nach allgemeinen Grundsätzen zur Leistung verpflichtet und können gegebenenfalls auch in Verzug geraten. Der Eingriff in die Rechte des Vermieters ist damit geringer, da die Regelung lediglich sein sekundäres Recht zur Kündigung wegen Zahlungsverzugs für einen moderaten Zeitraum beschränkt.

Umgekehrt wiegt regelmäßig das Interesse der Mieter schwer: Der angemietete Wohnraum stellt für die Mieter regelmäßig ihre Heimstatt dar, für Gewerbemieter sind die angemieteten Räume und Flächen Grundlage ihrer Erwerbstätigkeit. Es handelt sich um eine den Besonderheiten des Mietverhältnisses ausgewogen Rechnung tragende Sonderregelung, die dem Interesse am Fortbestand des Mietverhältnisses den Vorzug gibt. Dies rechtfertigt es, von einer speziellen Härteklausel abzusehen. In ganz besonders gelagerten Einzelfällen kommt ein Rückgriff auf Treu und Glauben in Betracht.

Zu Satz 1:

Leistet ein Mieter von Räumen oder von Grundstücken die im Zeitraum vom 1. April 2020 bis 30. Juni 2020 fällige Miete ganz oder teilweise nicht, so darf der Vermieter das Mietverhältnis wegen dieser Rückstände nicht kündigen, wenn diese auf den Auswirkungen der COVID-19-Pandemie beruhen. Derartige Mietrückstände stellen weder einen wichtigen Grund zur außerordentlichen fristlosen Kündigung (§ 543 BGB) solcher Mietverhältnisse dar noch folgt aus ihnen ein berechtigtes Interesse zur ordentlichen Kündigung auf unbestimmte Zeit abgeschlossener Wohnraummietverhältnisse (§ 573 BGB). Die Kündigung eines Wohnraummietverhältnisses allein aufgrund solcher Mietrückstände wird dadurch ausgeschlossen.

Entsprechendes gilt für die außerordentliche fristlose Kündigung eines Mietverhältnisses über Grundstücke oder über Räume, die keine Wohnräume sind. Die Kündigung ist nur in den Fällen ausgeschlossen, in denen die Nichtleistung des Mieters auf der Ausbreitung der COVID-19-Pandemie beruht. Beruht die Nichtleistung des Mieters auf anderen Gründen, zum Beispiel, weil er zahlungsunwillig ist oder seine Zahlungsunfähigkeit andere Ursachen als die COVID-19-Pandemie hat, ist die Kündigung hingegen nicht ausgeschlossen.

Zu Satz 2

Gemäß Satz 2 obliegt es dem Mieter, den Zusammenhang zwischen COVID-19-Pandemie und Nichtleistung der Miete im Streitfall glaubhaft zu machen. Er muss dann Tatsachen darlegen, aus denen sich eine überwiegende Wahrscheinlichkeit (vergleiche BGH, Beschluss vom 21. Dezember 2006, Aktenzeichen IX ZB 60/06, Randnummer 11) dafür ergibt, dass seine Nichtleistung auf der COVID-19-Pandemie beruht. 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 des Arbeitgebers oder andere Nachweise über das Einkommen beziehungsweise über den Verdienstausschlag sein.

Mieter von Gewerbeimmobilien können darüber hinaus den Zusammenhang zwischen CO-VID-19-Pandemie und Nichtleistung zum Beispiel regelmäßig mit Hinweis darauf glaubhaft machen, dass der Betrieb ihres Unternehmens im Rahmen der Bekämpfung des SARS-CoV-2-Virus durch Rechtsverordnung oder behördliche Verfügung untersagt oder erheblich eingeschränkt worden ist. Dies betrifft derzeit etwa Gaststätten oder Hotels, deren Betrieb zumindest für touristische Zwecke in vielen Bundesländern untersagt ist.

Zu Satz 3:

Auf sonstige Kündigungsgründe erstreckt sich die Beschränkung des Kündigungsrechts nicht. Dem Vermieter bleibt es unbenommen, das Mietverhältnis während der Geltungsdauer des Gesetzes aufgrund von Mietrückständen zu kündigen, die in einem früheren Zeitraum aufgelaufen sind beziehungsweise die aus einem späteren Zeitraum resultieren werden. Er kann die Kündigung auch aus sonstigen Gründen erklären, etwa wegen Vertragsverletzungen anderer Art, beispielsweise unbefugter Überlassung der Mietsache an Dritte (§ 543 Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 BGB) oder wegen Eigenbedarfs (§ 573 Absatz 2 Nummer 3 BGB). Auch bei auf unbestimmte Zeit abgeschlossenen Mietverhältnissen über Grundstücke oder über Räume, die keine Wohnräume sind, bleibt nach § 580a BGB eine ordentliche Kündigung ohne Kündigungsgrund weiterhin möglich. Bereits jetzt existiert in diesen Fällen für Mieter und Vermieter das Risiko, dass der Vertragspartner jederzeit innerhalb der gesetzlichen Fristen kündigen kann. Dieses Risiko hat sich durch die COVID-19-Pandemie nicht geändert. Für eine bessere Planbarkeit und Investitionssicherheit werden Gewerbemietverträge daher üblicherweise für eine bestimmte Zeit geschlossen.

Zu Absatz 2:

Zum Nachteil des Mieters kann nicht von der Regelung des Absatzes 1 abgewichen werden. Etwaige entgegenstehende vertragliche Vereinbarungen – auch in Allgemeinen Geschäftsbedingungen – sind unwirksam. Dies gilt ohne Rücksicht darauf, zu welchem Zeitpunkt die Parteien solche Vereinbarungen getroffen haben. Die Wirksamkeit vertraglich vereinbarter Kündigungsrechte bleibt unberührt für Zahlungsrückstände, die vor dem 1. April 2020 angefallen sind oder nach dem 30. Juni 2020 anfallen werden

Zu Absatz 3:

Die Kündigungsbeschränkung in Absatz 1 und der Ausschluss abweichender Regelungen in Absatz 2 gilt für Pachtverhältnisse – einschließlich Landpachtverhältnisse – entsprechend. Denn zum Betrieb eines Unternehmens gehörende Immobilien werden nicht immer angemietet, sondern sind oft auch Gegenstand von Pachtverhältnissen. Solche Pächter können ebenso wie Mieter von Geschäftsräumen oder -flächen von den Auswirkungen der CO-VID-19-Pandemie in ihrer Leistungsfähigkeit betroffen sein. Dies gilt beispielsweise für die von den Beschränkungen des öffentlichen Lebens stark betroffenen Pächter der Hotel- und Gaststättenbetriebe.

Zu Absatz 4:

Die Regelung der Absätze 1 bis 3 ist nur bis zum 30. Juni 2022 anwendbar. Dies bedeutet, dass wegen Zahlungsrückständen, die vom 1. April 2020 bis zum 30. Juni 2020 eingetreten und bis zum 30. Juni 2022 nicht ausgeglichen sind, nach diesem Tag wieder gekündigt werden kann. Damit haben Mieter und Pächter vom 30. Juni 2020 an über zwei Jahre Zeit, einen zur Kündigung berechtigenden Miet- oder Pachtrückstand auszugleichen.