

Coronavirus – Arbeitshilfe Zivilrecht

Nicht nur auf arbeitsrechtlicher Ebene stellen sich Fragen im Umgang mit der aktuellen Situation, auch im Zivilrecht brauchen die Betriebe Unterstützung. In diesem FAQ-Papier sollen die zivilrechtlichen beleuchtet werden. Das Papier wird laufend aktualisiert und besteht aus drei Teilen:

[Teil 1: Auswirkung der Corona-Pandemie auf Verträge](#)

[Teil 2: Stornierung von Aufträgen](#)

[Teil 3: Änderungen im Gewerberaummietrecht](#)

Teil 1

Frage:

Was müssen Druckereien beachten, wenn es durch die Verbreitung des Virus zu massivem Personalausfall, vorübergehenden Betriebsschließungen oder Materialengpässen kommt und dadurch Verträge nicht mehr erfüllt werden können?

1. Überblick verschaffen

In einem ersten Schritt empfiehlt sich eine Bestandsaufnahme sämtlicher Aufträge mit den jeweiligen Lieferfristen. Die Druckerei sollte sich einen Überblick verschaffen, welche Aufträge auch mit der verringerten Belegschaft realistisch bis wann erfüllt werden können. Dabei sollten auch weitere Ausfälle beim Personal eingeplant werden.

2. Verträge prüfen

Des Weiteren sollten die Verträge mit den Kunden daraufhin geprüft werden, welche Regelungen zu Lieferfristen, Vertragsstrafen oder ähnliches getroffen wurden. Dabei sind auch Regelungen in etwaig verwendeten AGB zu berücksichtigen.

3. Individuelle Lösungen mit Kunden finden

Mit Kunden, bei denen aus dem Auftrag erkennbar ist, dass kein Zeitdruck besteht oder der Auftrag aufgrund der Gesamtsituation aufschiebbar erscheint (z.B. Werbematerial für ausgefallene Veranstaltung) kann möglicherweise auf einfachem Wege eine individuelle, für beide Seiten zufriedenstellende Lösung gefunden werden. Dies sollte im direkten Kontakt mit dem Kunden geklärt werden. Die Absprachen sollten idealerweise schriftlich festgehalten bzw. schriftlich oder zumindest per E-Mail bestätigt werden.

ANSPRECHPARTNER

Yvonne Fuchs

Tel. 0911/264441

y.fuchs@vdmb.de

Marcus Jülicher

Tel. 0911/264441

m.juelicher@vdmb.de

Kathrin Rohlf

Tel. 089/33036-125

k.rohlf@vdmb.de

Daniela Breu

Tel. 089/33036-132

d.breu@vdmb.de

4. Rechtsfolgen abschätzen

In den Fällen, in denen keine Vereinbarung zwischen der Druckerei und dem Auftragnehmer über das weitere Vorgehen getroffen werden kann, stellt sich die Frage, inwieweit die Druckerei ihren Leistungspflichten nachkommen muss oder sich ggf. schadensersatzpflichtig macht

Entscheidend dafür sind in erster Linie die jeweils geltenden vertraglichen Vereinbarungen, insbesondere auch Regelungen in Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB), wenn diese mit in das Vertragsverhältnis einbezogen wurden.

a.) Vertragsklauseln zur höheren Gewalt

Enthält der Vertrag Regelungen zur höheren Gewalt (sog. force-majeure-Klauseln), kommt es auf die konkrete Ausgestaltung der Klausel im Einzelfall an. Höhere Gewalt ist ein betriebsfremdes, von außen durch elementare Naturkräfte oder durch Handlungen dritter Personen herbeigeführtes Ereignis, das nach menschlicher Einsicht und Erfahrung unvorhersehbar ist, mit wirtschaftlichen Mitteln auch durch die äußerste nach der Sachlage vernünftigerweise zu erwartende Sorgfalt nicht verhütet werden oder unschädlich gemacht werden kann und auch nicht wegen seiner Häufigkeit vom Betriebsinhaber hinzunehmen ist. Zu klären ist dann, ob Epidemien oder Pandemien davon erfasst sind; so kann die Klausel z.B. eine abschließende Aufzählung von Fällen höherer Gewalt beinhalten, in der Epidemien gerade nicht genannt sind. Im Reiserecht werden nach gerichtlichen Entscheidungen z.B. regelmäßig auch Epidemie- und Pandemiefälle von allgemeinen Klauseln zur höheren Gewalt erfasst. Außerdem ist bei diesen Vertragsklauseln die zeitliche Komponente zu berücksichtigen. Wurden Verträge mit Klauseln zu höherer Gewalt bereits vor der Coronakrise abgeschlossen, dürften force-majeure-Klauseln höchstwahrscheinlich zum Tragen kommen, da die Coronakrise zu diesem Zeitpunkt noch ein unvorhersehbares Ereignis war. Bei neuen Verträgen dürfte dies nicht mehr gelten, da gegenwärtig absehbar ist, dass Leistungshindernisse eintreten können. Hier bietet es sich an, individuelle Absprachen mit den Kunden zu treffen, die für beide Seiten eine tragbare Lösung vorsehen. Schließlich sind vorbeugende Schutzmaßnahmen vorzunehmen, um zum einen die Ausbreitung der Infektion im Betrieb zu vermeiden und zum anderen, um z.B. durch Auffüllen des Materialbestands, die Produktion abzusichern. Andernfalls steht der Vorwurf der (Mit-)Verursachung einer z.B. verspäteten Lieferung im Raum. Die AGB der Druckindustrie enthalten eine Regelung zu von der Druckerei nicht zu vertretenden Betriebsstörungen von vorübergehender Dauer. Darunter sollen nach den AGB u.a. insbesondere Fälle höherer Gewalt fallen

(Ziff. IV.5.). Die Klausel erfasst auch die derzeitige Situation der Coronapandemie, da sie alle Fälle höherer Gewalt erfassen will.

Dem Kunden steht danach bei Lieferverzögerung durch die Druckerei ein Rücktrittsrecht vom Vertrag zu, wenn ihm ein weiteres Festhalten am Vertrag objektiv nicht zugemutet werden kann. In Betracht kommen dabei beispielsweise Fälle, bei denen die Vertragserfüllung zu einem späteren Zeitpunkt sinnlos wäre. Sinnlos ist die Vertragserfüllung für den Auftraggeber zu einem späteren Zeitpunkt, z.B. wenn die Lieferung von Messeprospekten durch die Verzögerung erst nach dem Messetermin erfolgen würde. Hier kann der Auftraggeber zurücktreten.

Liegt ein solcher Fall nicht vor, verlängert sich die Lieferfrist nach den AGB um die Dauer der durch die Störung verursachten Verzögerung. Die AGB stellen ausdrücklich klar, dass eine Haftung der Druckerei in diesen Fällen ausgeschlossen ist. Zu beachten sind jedoch auch insoweit die oben genannten Ausführungen zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses (Abschluss vor Coronakrise) sowie den vorbeugenden Schutzmaßnahmen. Zu beachten ist weiterhin, dass der Auftragnehmer über die drohenden Lieferschwierigkeiten möglichst frühzeitig informiert werden sollte, damit er sich frühzeitig auf etwaige Lieferausfälle oder Verzögerungen einstellen und z.B. ggf. anders disponieren kann. Idealerweise können auch neue Leistungsziele vereinbart werden.

b.) Rechtslage bei Verträgen ohne Klauseln zur höheren Gewalt

Enthält der Vertrag mit dem Kunden keine oder keine einschlägige Klausel zur höheren Gewalt, greift das gesetzliche Leistungsstörungsrecht, wie die Regeln zur Unmöglichkeit, zum Verzug und zum Wegfall der Geschäftsgrundlage. Bei der Beurteilung des Verschuldens einer Leistungsstörung ist ebenfalls die zeitliche Komponente zu berücksichtigen, also die Frage, ob der Vertrag vor oder nach dem Ausbruch der Epidemie geschlossen wurde. Zur Vermeidung von Nachteilen, ist ferner auch hier wichtig, dass der Betrieb vorbeugende Schutzmaßnahmen (s.o.) vornimmt. Für den möglichen Fall, dass ein Materiallieferant vorübergehend ausfällt, sollte z.B. ein gewisser Materialbestand im Betrieb zumindest für die Erfüllung bestehender Verträge vorhanden sein. Zudem sollten sich Druckereien bei ihren Materiallieferanten z.B. über die Verfügbarkeit des Materials informieren.

Schließlich dürfen keine zusätzlichen verschuldensunabhängigen Leistungsversprechen, wie beispielsweise weitergehende Garantien oder verschuldensunabhängige Vertragsstrafen, vereinbart worden sein.

5. Prüfung des Versicherungsschutzes

Die Versicherungsbranche bietet Verträge an, mit denen sich Betriebe gegen bestimmte Risiken absichern können. Der Versicherungsschutz kann je nach Vertragsgestaltung z.B. den entgangenen Gewinn, die nicht erwirtschafteten fixen Kosten o.ä. erfassen und kann z.T. auch Schäden im Zusammenhang mit direkten Zulieferern erfassen. Wichtig ist in diesem Zusammenhang insbesondere, dass die Druckerei ihre konkreten Versicherungsbedingungen daraufhin prüft, an welche Voraussetzungen etwaige Versicherungsleistungen geknüpft sind und alle Obliegenheiten (z.B. Mitteilungspflichten) eingehalten werden.

6. Kündigung oder Rücktritt gut durchdenken

Als Reaktionsmöglichkeit auf die derzeitige Situation werden auch Überlegungen über eigene Rücktritte von Verträgen oder Kündigungen (von Dauer-schuldverhältnissen) angestellt. Diese sollten jedoch – wie auch sonst – gut überlegt sein und nicht voreilig erfolgen. Hintergrund ist, dass eine Nacherfüllung dann nicht mehr möglich wäre und es stattdessen zu auch unvorteilhaften Rückabwicklungen von Verträgen kommen kann. Wie bereits ausgeführt, wäre es vorteilhafter, gemeinsam mit dem Vertragspartner eine für beide Parteien tragbare Lösung zu finden, da von der derzeitigen Situation durchaus beide Vertragsparteien betroffen sein können.

Teil 2:

In zahlreichen Betrieben sind durch die Coronakrise massiv Aufträge durch Kunden storniert worden. Die vorliegende Arbeitshilfe beleuchtet zivilrechtliche Fragen, die sich in diesem Zusammenhang ergeben.

Vorab: Das Wort „Stornierung“ wird im Gesetz nicht verwendet. In der Regel ist mit der Auftragsstornierung eine Kündigung mit sofortiger Wirkung oder ein Rücktritt vom Vertrag gemeint.

Frage:

Können Kunden ihre Aufträge wegen des Coronavirus ohne weiteres stornieren und was wäre in diesem Falle mit bereits getätigten Kosten der Druckerei (z.B. Materialkosten)?

1. Verträge prüfen

Zunächst gilt es, die vertraglichen Vereinbarungen und die zugrunde gelegten Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) in den Blick zu nehmen: In vielen Verträgen und AGB (z.B. Einkaufsbedingungen) wird der Begriff der höheren Gewalt in entsprechenden Klauseln (force-majeure-Klausel) definiert. Oft enthalten die Klauseln auch Fristen oder bestimmte Handlungspflichten, die beachtet werden müssen.

Wie bereits in Teil I dargestellt, spricht einiges dafür, das Coronavirus als Fall höherer Gewalt einzustufen. Epidemien und Seuchen sind im deutschen Reiserecht bereits als höhere Gewalt angesehen worden. Auch behördliche Anordnungen, die aufgrund des Coronavirus getroffen werden, können einen Fall höherer Gewalt darstellen.

Eine allgemeingültige Aussage, dass das Coronavirus oder behördliche Anordnungen, die aufgrund dessen getroffen werden, stets Fälle höherer Gewalt darstellen, kann allerdings nicht getroffen werden, da alle Umstände des Einzelfalls berücksichtigt werden müssen. Insbesondere wird zu prüfen sein, ob das Coronavirus sich unmittelbar oder nur mittelbar auf die Beziehungen der Vertragsparteien ausgewirkt hat. Außerdem ist, wie bereits in Teil I dargestellt, bei diesen Vertragsklauseln die zeitliche Komponente zu berücksichtigen. Wurden Verträge mit Klauseln zu höherer Gewalt bereits vor der Coronakrise abgeschlossen, dürften force-majeure-Klauseln höchstwahrscheinlich zum Tragen kommen, da die Coronakrise zu diesem Zeitpunkt noch ein unvorhersehbares Ereignis war. Bei neuen Verträgen dürfte dies nicht mehr gelten, da bereits absehbar war/ist, dass Leistungshindernisse eintreten können.

AGB der Druckindustrie

Die AGB der DI regeln mit Ziffer IV. 5. nur die Fälle der Betriebsstörung durch höhere Gewalt bei der Druckerei oder einem Zulieferer. Stornieren Kunden jedoch ihre Aufträge bei der Druckerei, haben sie aufgrund der Coronakrise selbst kein Interesse mehr an der Leistung der Druckerei, obwohl die Druckerei ihre Leistungen erbringen könnte. Die Kunden berufen sich damit auf Auswirkungen höherer Gewalt in ihrem Sphärenbereich. Die AGB-Klausel erfasst allerdings nur Betriebsstörungen bei der Druckerei und ist daher in diesen Fällen nicht einschlägig.

Daneben enthalten die AGB der Druckindustrie in Ziffer XI. eine Klausel zu periodischen Arbeiten, wo-nach Verträge über regelmäßig wiederkehrende Arbeiten mit einer Frist von 3 Monaten gekündigt werden können. Auch

insoweit ist also kein Kündigungsrecht für Einzelaufträge und auch bei Verträgen über regelmäßig wiederkehrende Arbeiten kein sofortiges Kündigungsrecht des Kunden in den AGB der Druckindustrie vorgesehen.

2. Rechtslage bei Verträgen ohne einschlägige vertragliche Regelungen

Sind im Vertrag/AGB keine einschlägigen Regelungen getroffen, sind folgende gesetzliche Handlungsoptionen denkbar:

a. Jederzeitiges Kündigungsrecht des Kunden nach § 648 BGB

Auf einen Vertrag, der die Lieferung herzustellender beweglicher Sachen zum Gegenstand hat, wie es bei Druckprodukten häufig der Fall ist, finden die Vorschriften über den Kauf Anwendung. Soweit es sich bei den herzustellenden beweglichen Sachen jedoch um nicht vertretbare Sachen (z.B. beim Druck von Prospekten, die nur für den jeweiligen Kunden brauchbar sind und die die Druckerei nicht anderweitig veräußern kann), handelt, ist auch § 648 BGB anzuwenden. Nach § 648 BGB kann der Kunde bis zur Vollendung des Werkes **jederzeit** den Vertrag kündigen.

Kündigt der Kunde, ist die Druckerei jedoch berechtigt, die **vereinbarte Vergütung** zu verlangen; die Druckerei muss sich allerdings dasjenige anrechnen lassen, was sie infolge der Aufhebung des Vertrags an Aufwendungen erspart oder durch anderweitige Verwendung ihrer Arbeitskraft erwirbt oder zu erwerben böswillig unterlässt. Es wird vermutet, dass danach der Druckerei 5 % der auf den noch nicht erbrachten Teil der Werkleistung entfallenden vereinbarten Vergütung zustehen.

aa) Fertige Werkteile und Material

Die Kündigung beendet den Vertrag für die Zukunft. Soweit dem Kunden **Teile des Werks** schon übergeben wurden, kann der Kunde nicht beanspruchen, dass die Druckerei diese Teile zurücknimmt. Wurde das Teilwerk dem Kunden noch nicht übergeben, so ist es nunmehr an den Kunden abzuliefern. Dabei ist es in dem derzeitigen Zustand abzuliefern; die Ausführung noch nicht erbrachter Arbeiten wird nicht mehr geschuldet. Verweigert der Kunde ernsthaft die Entgegennahme des unfertigen Werks, so wird man dies als Verzicht auf den Anspruch auslegen können mit der Folge, dass die Druckerei es anderweitig verwenden oder vernichten darf. Der Kunde kann nicht verlangen, dass Material, das zur Herstellung des Werks von der Druckerei auf eigene Kosten besorgt, aber bisher noch nicht verwendet wurde, mit abgeliefert wird. Soweit sich die Druckerei jedoch darauf beruft, dieses Material nicht anderweitig

verwenden zu können, und deshalb bei der Bemessung ihrer Vergütung einem Abzug wegen ersparter Aufwendungen widerspricht, gebieten es Treu und Glauben, das Material dem Kunden zu übereignen.

bb) Vergütungsanspruch der Druckerei

Der **Vergütungsanspruch** der Druckerei bleibt von der Kündigung grds. unberührt. Die Ermittlung der Höhe des Vergütungsanspruchs hat nach verbreiteter Auffassung in zwei Schritten zu erfolgen:

- (1) Die Druckerei **ist für bereits erbrachte Teilleistungen** grds. ohne Abzüge zu vergüten. Der Anspruch richtet sich auf den Anteil der vereinbarten Vergütung, welcher auf die bereits erbrachten Leistungen entfällt. Voraussetzung für die Fälligkeit soll allerdings nach der neueren Rechtsprechung trotz der erfolgten Kündigung eine **Abnahme**(fiktion) (§§ 640, 641 BGB) hinsichtlich der erbrachten Teilleistung sein.
- (2) Die Vergütung **für die noch nicht erbrachten Teile** des Werks unterliegt den in § 648 S.2 Hs.2 BGB aufgeführten **Abzügen**. Dies soll verhindern, dass die Druckerei aus der Kündigung einen Vorteil zieht. Es ist daher die Vergütung um alle Aufwendungen zu mindern, die die Druckerei durch die Aufhebung des Vertrages erspart hat.

Grundsätzlich muss die Druckerei zur Begründung ihres Anspruchs aus § 648 S. 2 BGB sowohl **darlegen**, welcher Anteil der vertraglichen Vergütung auf die erbrachten und nicht erbrachten Leistungen entfällt, als auch angeben, welche Kosten sie hinsichtlich der nicht erbrachten Leistungen erspart hat. Die Druckerei kann sich auf eine widerlegliche **Vermutung** stützen, wonach ihr 5 % der auf den noch nicht erbrachten Teil der Werkleistung entfallenden vereinbarten Vergütung zustehen.

b. Wegfall der Geschäftsgrundlage

Eine Anpassung oder ein Rücktritt vom Vertrag kann auch aufgrund des **Wegfalls der Geschäftsgrundlage (§ 313 BGB)** – je nach Einzelfall – möglich sein. Voraussetzung ist eine schwerwiegende Veränderung der Umstände, die zur Grundlage des Vertrages geworden sind. Die Anpassung des Vertrags kann in Betracht kommen, wenn dem Kunden das Festhalten am unveränderten Vertrag nicht zugemutet werden kann. Wenn auch eine Anpassung des Vertrages unzumutbar oder nicht möglich ist, kann der Vertrag durch eine Rücktrittserklärung beendet werden. An die Stelle des Rücktrittsrechts tritt für Dauer-schuldverhältnisse das Recht zur Kündigung.

Das Coronavirus, bzw. auf diesem beruhende behördliche Anordnungen, dürften grundsätzlich einen möglichen Fall des § 313 BGB darstellen. Stets ist der Wegfall der Geschäftsgrundlage aber von den Umständen des jeweiligen Einzelfalles abhängig. Er muss die Ausnahme bleiben gegenüber dem Grundsatz, dass bei mangelfreien Leistungen der Gläubiger das Risiko der Verwendung bzw. der Verwertbarkeit trägt.

Ein Wegfall der Geschäftsgrundlage führt i.d.R. jedoch nicht zur Auflösung des Vertragsverhältnisses, sondern verpflichtet die Vertragspartner in erster Linie zur Anpassung des Vertrages an die geänderten Verhältnisse. Eine Vertragsauflösung kommt als subsidiärer Rechtsbehelf nur dann in Betracht, wenn eine Anpassung nicht möglich oder nicht zumutbar ist. Aufgrund des Vorrangs der Vertragsanpassung muss der benachteiligte Teil die andere Partei zunächst auf Leistung aus dem angepassten Vertrag, notfalls auch im Klageweg, in Anspruch nehmen.

c. Kündigung bei Dauerschuldverhältnissen

Bei **Dauerschuldverhältnissen** kommt eine Loslösung vom Vertrag über eine Kündigung aus wichtigem Grund nach § 314 BGB in Betracht. Je nach Einzelfall können auch Verträge, wie Kauf-, Werk- oder Rahmenverträge mit Druckereien Dauerschuldverhältnisse darstellen.

Dauerschuldverhältnisse kann nach § 314 BGB jeder Vertragsteil aus wichtigem Grund ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen. Ein wichtiger Grund liegt vor, wenn dem kündigenden Teil unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalles und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses bis zur vereinbarten Beendigung oder bis zum Ablauf einer Kündigungsfrist nicht zugemutet werden kann.

Regelmäßig sind dies nur solche Gründe, die im Risikobereich des Kündigungsgegners liegen. Ausnahmsweise soll auch der Eintritt unvorhergesehener Umstände, die die Parteien – wären sie ihnen bekannt gewesen – bei Vertragschluss berücksichtigt hätten, einen solchen Grund darstellen. So kommen auch die von der Störung der Geschäftsgrundlage (§ 313) bekannten Störungen in Betracht.

Im Hinblick auf die Frage, ob die Corona-Krise die außerordentliche Kündigung von Dauerschuldverhältnissen nach § 314 BGB ermöglicht, wird es erneut auf den konkreten Einzelfall ankommen. Zu prüfen wären dann die Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften zur Kündigungserklärungsfrist sowie etwaige vertragliche Vereinbarungen (z.B. zur Form).

Die Kündigung entfaltet Wirkung für die Zukunft. Es sind also weder die bereits erbrachten Leistungen zurückzugewähren noch Nutzungen herauszugeben oder zu ersetzen.

3. Individuelle Absprachen sinnvoll?

Im Ergebnis kann der Kunde nach dem Gesetz nicht ohne weiteres „stornieren“, ohne dabei etwas bezahlen zu müssen.

Insbesondere bei Kunden, mit denen man nach der Coronakrise wieder Vertragsbeziehungen aufnehmen/pflegen will, kann es sich anbieten, individuelle Absprachen zu treffen. Zu bedenken ist in diesem Zusammenhang auch, dass etwaige Zahlungsansprüche gerichtlich durchgesetzt werden müssten, wenn sich der Kunde weigert.

Teil 3:

In diesem FAQ-Papier sollen die aufgrund der Corona-Pandemie vorübergehenden Änderungen im Gewerberaummietrecht näher beleuchtet werden.

Frage:

Müssen Druckereien, die aufgrund der Corona-Krise die Miete für ihre Gewerberäume nicht mehr zahlen können, eine Kündigung des Gewerberaummietvertrages fürchten? Können von der Corona-Krise betroffene Druckereien Mietzahlungen vorübergehend verweigern?

Kündigungsrecht für Vermieter vorübergehend eingeschränkt

Das Gesetz zur Abmilderung der Folgen der Covid-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht sieht vor, dass der Vermieter ein Mietverhältnis über Grundstücke oder Räume nicht allein aus dem Grund kündigen kann, dass der Mieter im Zeitraum vom 1. April 2020 bis 30. Juni 2020 seine Miete nicht zahlt, sofern die Nichtzahlung auf den Auswirkungen der COVID-19-Pandemie beruht. Diese Regelung gilt auch für Gewerberaummietverträge. Eine Abweichung hiervon zum Nachteil des Mieters ist nach dem Gesetz nicht möglich. Etwaige entgegenstehende vertragliche Vereinbarungen – auch in Allgemeinen Geschäftsbedingungen – sind unwirksam.

Für Pachtverhältnisse sind die Vorschriften entsprechend anzuwenden. Denn zum Betrieb eines Unternehmens gehörende Immobilien werden nicht immer angemietet, sondern sind oft auch Gegenstand von Pachtverhältnissen.

Glaubhaftmachung durch den Mieter

Der Mieter muss den Zusammenhang zwischen der Corona-Pandemie und Nichtleistungen der Miete im Streitfall glaubhaft machen. Das heißt, dass er Tatsachen darlegen muss, aus denen sich eine überwiegende Wahrscheinlichkeit 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 nach der Gesetzesbegründung insbesondere der Nachweis der Antragstellung beziehungsweise die Bescheinigung über die Gewährung staatlicher Leistungen oder Hinweise darauf sein, dass der Betrieb des Unternehmens im Rahmen der Bekämpfung des Corona-Virus durch Rechtsverordnung oder behördliche Verfügung untersagt oder erheblich eingeschränkt worden ist.

Dauer der Regelung

Die Regelung ist 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. Mieter und Pächter haben also vom 30. Juni 2020 an zwei Jahre Zeit, um pandemiebedingte Miet- oder Pachtrückstände auszugleichen, ohne eine Kündigung befürchten zu müssen.

Sollte sich herausstellen, dass der Zeitraum von April bis Juni 2020 nicht ausreicht, um die wirtschaftlichen Folgen der Krise für Mieter von Wohnräumen oder Gewerberäumen abzufedern, kann dieser Zeitraum von der Bundesregierung durch Rechtsverordnung zunächst um weitere drei Monate und dann gegebenenfalls auch noch ein weiteres Mal verlängert werden.

Kündigung aus anderen Gründen

Die Kündigung ist nur in den Fällen ausgeschlossen, in denen die Nichtzahlung des Mieters auf der Ausbreitung der Corona-Pandemie beruht. Beruht die Nichtleistung des Mieters auf anderen Gründen, zum Beispiel weil er

zahlungsunwillig ist oder seine Zahlungsunfähigkeit andere Ursachen als die Corona-Pandemie hat, ist die Kündigung hingegen nicht ausgeschlossen.

Dem Vermieter bleibt es außerdem unbenommen das Mietverhältnis während der Geltungsdauer des Gesetzes aufgrund von Mietrückständen zu kündigen, die in einem früheren Zeitraum aufgelaufen sind. Er kann die Kündigung auch aus sonstigen Gründen erklären, etwa wegen Vertragsverletzungen anderer Art. Auch bei auf unbestimmte Zeit abgeschlossenen Mietverhältnissen über Grundstücke oder über Räume, die keine Wohnräume sind, bleibt 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.

Mieter weiterhin zur Mietzahlung verpflichtet

Trotz vorübergehend ausgesetzten Kündigungsrechts des Vermieters bleibt der Mieter jedoch für diesen Zeitraum nach allgemeinen Grundsätzen weiterhin zur Zahlung der Miete verpflichtet und kann bei Nichtzahlung gegebenenfalls auch in Verzug geraten. Der Vermieter kann dann Verzugszinsen verlangen.

Fazit und Hinweis für die Praxis

Bei pandemiebedingten Liquiditätsengpässen können Mieter die für den Zeitraum von April bis (vorerst) Juni 2020 fälligen Mieten bis Ende Juni 2022 zurückhalten, ohne eine Kündigung fürchten zu müssen.

Vermieter haben aber grundsätzlich nach wie vor Anspruch auf Zahlung der Miete und können bei Zahlungsverzug Verzugszinsen verlangen. Gerade bei langfristigen Gewerbemietverhältnissen empfiehlt es sich daher, auf den Vermieter zuzugehen und eine einvernehmliche Lösung anzustreben (z.B. eine Stundung oder temporäre Herabsetzung der Miete).