

Informationen zu Mietzahlungen in Zeiten der COVID-19-Pandemie

Anlässlich der jüngsten Entwicklungen hat die Bundesregierung am 25.03.2020 das *Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht* erlassen. Maßgeblich für die Miet- und Pachtverhältnisse ist Art. 5 § 2 des Gesetzes, dass eine Sperre für die (außerordentliche und ordentliche) Kündigung wegen Zahlungsverzugs anordnet, soweit der Zahlungsrückstand in der Zeit vom 01. April bis zum 30. Juni 2020 entsteht. Voraussetzung ist jedoch, dass der Rückstand auf den Auswirkungen der Covid-19-Pandemie beruht. Letzteres muss der Mieter glaubhaft machen.

Vorstehende Regelungen gelten für Mietverträge über Wohn- oder Gewerberaum gleichermaßen.

Zunächst ist klarzustellen, dass die vorstehenden Bestimmungen den Mieter oder Pächter auch während der Covid-19-Pandemie **nicht** von der Mietzahlungspflicht befreien und der Mieter weiterhin fristgerecht die vollständige Miete zu zahlen hat. Dies gilt insbesondere auch dann, wenn die Pandemie und ihre wirtschaftlichen Folgen zu einem Liquiditätsengpass geführt haben. Eine „Reduzierung“ oder gar den „Erlass“ der Miete kommt nicht in Betracht und ist vom Gesetzgeber auch nicht gewollt. Dies schlicht deshalb, weil die Bundesregierung und die Bundesländer dem Mieter (im Gegensatz zum Vermieter) zumindest mittelfristig Liquidität zur Verfügung stellen um eben die laufenden Nebenkosten wie Miete u.ä. zahlen zu können. Der Mieter ist daher verpflichtet, die für diesen Zweck zur Verfügung gestellten Mittel in Anspruch zu nehmen, sofern er selbst nicht in der Lage ist, die Kosten für Miete aufzubringen. Sofern der Mieter glaubhaft machen kann, die notwendigen Maßnahmen ergriffen zu haben, kann im Einzelfall und nur auf schriftlichen Antrag des Mieters hin, die vorübergehende „Stundung“ von Mietzahlungen vertraglich vereinbart werden (die „Stundung“ bezeichnet einen Zahlungsaufschub, nicht den Erlass der Miete!).

Eine Stundung der Miete bzw. Pacht kann daher nur für Zahlungsverpflichtungen aus der Zeit vom 01.04. bis zum 30.06.2020 und unter den nachstehenden Bedingungen vereinbart werden:

- Der Vermieter stundet (aufschiebende Bedingung) die Mietforderung je nach Einzelfall auf Grund eines schriftlichen Antrages des Mieters und einer zwischen Mieter und Vermieter schriftlich zu schließenden Stundungsabrede, sofern
- der Mieter den durch die Covid-19-Pandemie verursachten Liquiditätsengpass glaubhaft macht und
- nachweist, dass er einen Antrag auf staatliche Hilfen („Corona-Soforthilfe“, Kurzarbeitergeld, Zuschüsse nach dem SGB II usw.) gestellt hat.

Zahlungsrückstände aus der Zeit vor dem 01.04.2020 und nach dem 30.06.2020 unterliegen nicht dem erweiterten Kündigungsschutz und bedingen ebenso wie sonstige Vertragsvergehen die Kündigung des Miet- bzw. Pachtverhältnisses (gleiches gilt, sollte der Mieter nicht glaubhaft machen können, dass ausnahmslos die Covid-19-Pandemie die Zahlungsschwierigkeit begründet).

Die vorgenannten, mitunter von der Bundesregierung getragenen Leitlinien, sind maßgeblich und gelten ausnahmslos für alle Mieter bzw. Pächter. Ein Festhalten an den Leitlinien ist nicht nur im Rahmen des Gleichbehandlungsgrundsatzes zwingend erforderlich, sondern eben auch zum Schutz der Vermieter. Im Gegensatz zu den Mietern zählen Vermieter nicht zu denjenigen Personenkreisen, die Staatshilfen, Förderprogramme oder Kredite in Anspruch nehmen können. Vermieter sind weder berechtigt noch in der Lage, die ihnen durch die Nichtzahlung der Mieten entstehenden Liquiditätsengpässe weiterzureichen (Kredite, Heizkosten, Instandhaltungskosten, sämtliche Betriebs- und Nebenkosten etc.). Schlicht aus

diesem Grunde hat die Bundesregierung ein umfangreiches Maßnahmenpaket erlassen, mit dem selbsterklärten Ziel, akute Liquiditätsengpässe durch laufende Betriebskosten wie Mieten, Kredite für Betriebsräume, Leasingraten u.ä. (auch komplementär zu den Länderprogrammen) zu überbrücken. Derartige Hilfen stehen nun zur Verfügung. Einzig der Umstand, dass zwischen der Beantragung und Ausschüttung der weitgehend unbürokratischen Hilfen eine gewisse Zeit ins Land geht, rechtfertigt den erweiterten Kündigungsschutz (s.o.) und die Möglichkeit der Stundung von Mietzahlungen unter den o.g. Bedingungen.

Für Kleinunternehmen und Soloselbstständige):

Im Rahmen der sogen. „Corona-Soforthilfe für Kleinunternehmen und Soloselbstständige“ des Bundesministeriums der Finanzen und des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie (Regierungserklärung vom 23.03.2020) können unbürokratisch zwischen 9.000 und 15.000 Euro (in Niedersachsen zwischen 3.000 und 20.000 Euro) Soforthilfe in Anspruch genommen werden. Bedingung zur Ausschüttung ist lediglich, dass die Folgen von Corona zu den wirtschaftlichen Schwierigkeiten geführt haben und der Schadeneintritt nach dem 11.03.2020 erfolgt ist. Die Soforthilfe stellt dabei keinen Kredit dar, den die Bundesregierung beispielsweise für Großunternehmen bereithält, vielmehr verbleibt das Geld dauerhaft beim Unternehmer. **Änderungen per 31.03.2020 – 15:00 Uhr: Die durch Bund und Länder bestehenden Bezuschussungen wurden zusammengeführt, sodass Zuschüsse zusammengefasst wurden. Auch in Niedersachsen ergibt sich demnach eine Bezuschussung im Wege der „Corona-Soforthilfe für Kleinunternehmen und Soloselbstständige“ gestaffelt nach der Mitarbeiterzahl iHv. 9.000 EUR bis 25.000 EUR (siehe hierzu auch beigefügtes Merkblatt „Übersicht der Hilfsangebote“ der NBank.**

Die Antragstellung erfolgt in Niedersachsen über die Internetplattform der Investitions- und Förderbank Niedersachsen (NBank) über www.nbank.de. Auf Grund des hohen Antragsaufkommens stellt die NBank seit dem 30.03.2020 den Blankoantrag zum Download bereit (die vollständige Beantragung ist unbürokratisch und benötigt nicht mehr als 15 Minuten). Die Förderhöhe ist abhängig von der Zahl der Vollbeschäftigten. Nachzuweisen ist lediglich die Unternehmerschaft selbst, dies kann durch Beifügung beispielsweise der Gewerbeanmeldung erfolgen.

Zudem können Selbstständige vorübergehende Leistungen aus dem ALG I und II und aufstockende Hilfen in Anspruch nehmen (s.u.)

Für Arbeitnehmer und Arbeitnehmerinnen:

Sollten Sie bedauerlicher Weise zu denjenigen Arbeitnehmern zählen, deren Arbeitgeber von der erweiterten Kurzarbeiterregelung Gebrauch gemacht hat, so gilt ein entsprechender Nachweis der Beantragung als auskömmlich für den Fall der Beantragung einer Stundungsvereinbarung. Sofern die im Rahmen des Kurzarbeitergeldes nur anteilig zur Verfügung stehenden Mittel unterhalb der Bemessungsgrenze der Grundsicherung liegen (gem. § 105 SGB III beträgt das Kurzarbeitergeld 60 % bzw. 67 % des Nettolohns), können aufstockende Leistungen und Unterstützungen nach dem SGB II – auch ohne umfangreiche Vermögensprüfung – in Anspruch genommen werden. Die Höhe des Regelbedarfs beträgt für einen/eine Alleinstehende/n 432,00 Euro mtl. zzgl. angemessener Kosten für Unterkunft und Heizung, sowie Sozialversicherungsbeiträge und Mehrbedarf. Die Höhe der Regelbedarfssätze für zusätzliche Personen im Haushalt, Personen unter 25 Jahren, Kinder etc. stellt das Niedersächsische Ministerium für Soziales, Gesundheit und Gleichstellung unter https://www.ms.niedersachsen.de/startseite/soziales_inklusion/soziales/soziale_sicherung/sozialhilfe/sozialhilfe-13628.html zur Verfügung.

Die Antragstellung erfolgt über die örtlichen Arbeitsagenturen und JobCenter unter Einsendung online abrufbarer Antragsformulare (www.arbeitsagentur.de/eservices).

Allgemeine Hinweise:

Für weitere Fragen stehen Ihnen unsere Mitarbeiter auch weiterhin während der gewöhnlichen Geschäftszeiten **telefonisch** zur Verfügung. Wir bitten jedoch um Verständnis, dass wir zum Schutz unserer Mitarbeiter, Mieter und Kunden derzeit keine persönlichen Termine wahrnehmen (unsere Büroräume bleiben für den Publikumsverkehr geschlossen, Ortstermine erfolgen nur in absoluten Ausnahmefällen).

Wir hoffen, Ihnen einen kurzen Überblick und hinreichend Klarheit im Umgang mit anstehenden Mietzahlungen gegeben zu haben und geben der Hoffnung Ausdruck, dass dieser dramatische Ausnahmezustand alsbald ein Ende findet. Bleiben Sie gesund!

Grasleben, den 30.03.2020

gez. Dennis Sievers-Riedel
Geschäftsführer
Riedel Immobilienverwaltung GmbH