

Herzlich Willkommen zum Webinar

Vermietung zu Zeiten von Corona - Was kommt als Eigentümer auf mich zu?

Vermieter rechnen mit Mietausfällen

Aktuelle E&V Umfragen* bei Vermietern von Wohn-und Geschäftshäusern:

- 33% haben Wohnungsmieter mit Zahlungsschwierigkeiten
- 66% wurden von Ladenmieten auf Mietstundung/-reduktion angesprochen
- 41% der Ladenmieter haben die April-Miete nicht vollständig geleistet
- Wenige Mieter belegen Mietreduktion/-stundung mit entsprechenden Unterlagen

*E&V Eigentümer Umfrage Rheinland 2.-6. April und Hamburg/Schleswig Holstein 24.-27 März 2020



Ulrich Dahl

Geschäftsführer

Engel & Völkers Commercial Rheinland

Ulrich.Dahl@engelvoelkers.com



Dr. Stefan Osing / Dr. Tanja Rodiek – 24.04.2020, Düsseldorf

Vermietung zu Zeiten von Corona – Was kommt als Eigentümer auf mich zu?

Agenda

- 1. Die Begründung eines neuen Mietverhältnisses**
Besichtigungen, Mietzins und Betriebskosten
- 2. Das laufende Wohnraummietverhältnis**
Mietzinserhöhung, Umgang mit (Miet-)Verzug
- 3. Die Beendigung des Wohnraummietverhältnisses**
Insb. Wohnungsübergabe in Zeiten von Corona
- 4. Der Eigentümer in der Corona-Krise**
WEG-Versammlungen, Finanzierung



Besichtigungen, Mietzins und Betriebskosten

1. Die Begründung eines neuen Mietverhältnisses

1. Die Begründung eines neuen Mietverhältnisses

Die Besichtigung mit Mietinteressenten

Besichtigungsrecht des Vermieters ist nicht gesetzlich verankert. Folgt aus Abwägung zwischen

- Eigentumsrecht des Vermieters

und

- Hausrecht des Mieters

- Besichtigungsrecht, wenn ein „*konkret berechtigter Anlass*“ besteht, der sich v.a. aus Bewirtschaftung des Objekts ergeben kann
- Besichtigungsrecht zum Zweck der Neuvermietung nur nach Kündigung
- Besichtigungsrecht durch das Gebot der Rücksichtnahme begrenzt

“Der Vermieter hat sein Besichtigungsrecht so schonend wie möglich auszuüben.”

(LG Frankfurt, Urteil vom 24.05.2020 – Az.: 2/17 S 194/01)

Die Wohnungsbesichtigung

Für Besichtigungstermine gilt:

- Besichtigung rechtzeitig vorher beim Mieter ankündigen:
 - Wohnraum: Bei nicht berufstätige Mietern mind. 24 Stunden, bei berufstätigen Mietern Rechtsprechung uneinheitlich, jedoch mind. 4 Tage, besser eine Woche
 - Gewerbe: Vorschlagsrecht des Mieters, ob Besichtigung vor oder während der Arbeitszeit erfolgen soll

- Besichtigungszweck und –umfang so konkret wie möglich mitteilen

- Von der Rechtsprechung vorgegebene Zeitfenster beachten: Mo. – Sa. i. d. R. von 10:00 bis 13:00 Uhr sowie 15:00 bis 18:00 Uhr, Samstags erforderlich? Einzelfall abwägen

Die Besichtigung in der Corona-Krise



Bundeslandspezifische Regelungen sind zu beachten.
Bei strikten Ausgangsbeschränkungen grds. keine
Besichtigung!
So z.B. in Bayern, Saarland und Sachsen

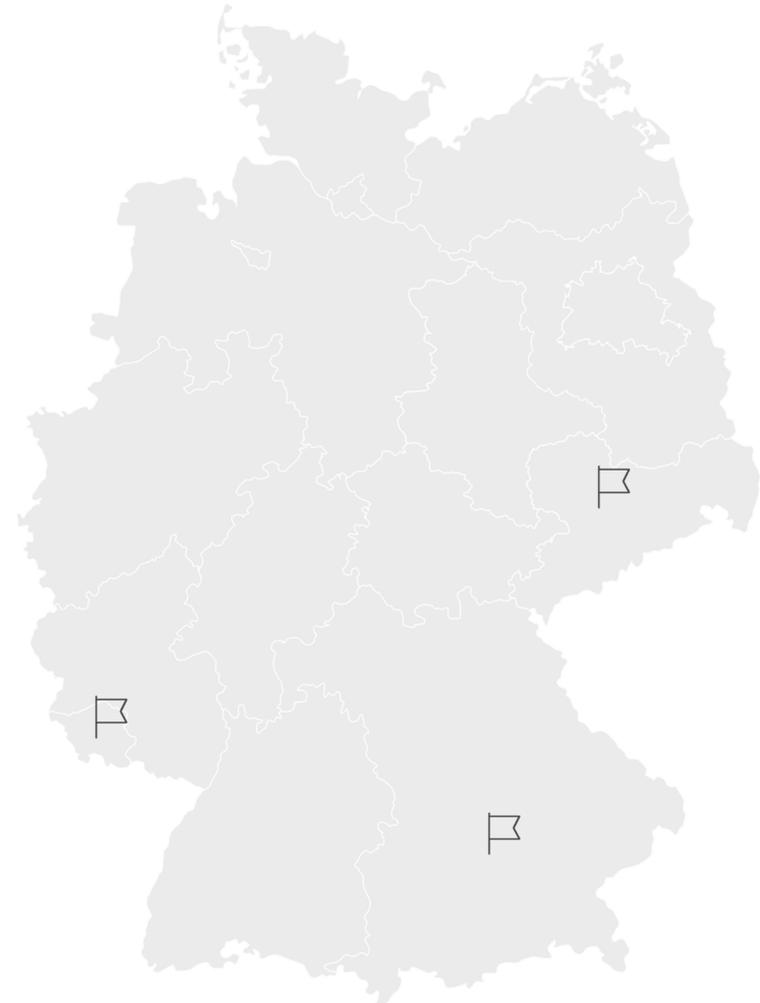


Ausnahme: Dem Mieter droht Wohnungslosigkeit/Vermieter
droht Wohnungsleerstand und daraus resultierend erhebliche
finanzielle Engpässe



Im Übrigen hat Gebot der Rücksichtnahme prägendes
Gewicht. Besichtigung vor Ort, wenn Notwendigkeit für
Interessenten und Termin unaufschiebbar.

- Keine Massenbesichtigung oder „offene“ Besichtigung
- Einzelbesichtigung unter Einhaltung der Pandemie-Vorgaben
(möglichst Abstand halten, kein Händeschütteln, etc...)

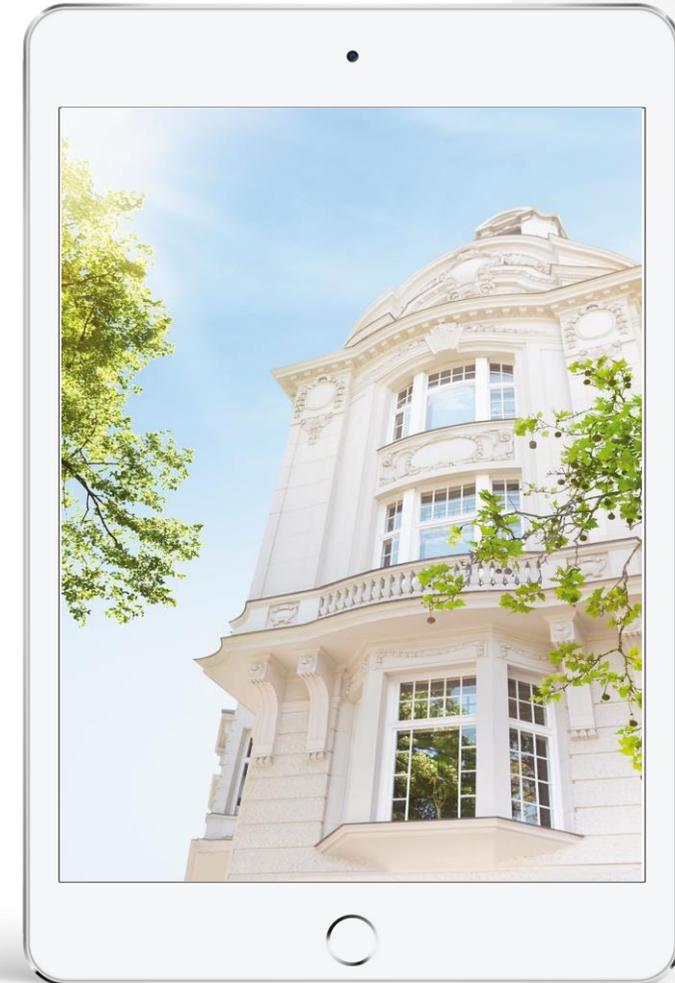


Die Besichtigung in der Corona-Krise



Verweigerung des Mieters?

- > Bei Wohnraum wohl zulässig, wenn Mieter zur anerkannten Risikogruppe gehört und gesundheitliche Risiken zu befürchten sind!
- > Bei Gewerbe mit Mieter das Vorgehen zur Einhaltung der Abstandsregeln abstimmen
- > Konflikt vermeiden und virtuelle Besichtigung unter Einbeziehung des Mieters organisieren.



1. Die Begründung eines neuen Mietverhältnisses

Der Mietvertrag

Regelfall: Verwendung eines Formularymietvertrages (z. B. aus dem Internet)

Vorteil

Wenig Aufwand bis zum „wasserdichten“ Mietvertrag

Nachteil

Formularymietverträge sind Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB). Vorformulierte Klauseln müssen den gesetzlichen Anforderungen der §§ 305 ff. BGB genügen.

Unwirksamkeit einzelner Klauseln?

(z. B. bei Übertragung von Schönheitsreparaturen auf Mieter, Ausschluss der Tierhaltung).

Rechtsprechung ist ständig in Bewegung.



Aktuelle Mietvertrag-Vorlage verwenden!

1. Die Begründung eines neuen Mietverhältnisses

Die Mietzeit

> Wohnraummietverträge sind im Regelfall unbefristet.

Ausnahme:

§ 575 BGB sieht für Befristung folgende *drei Gründe* vor:

- Eigengebrauch des Vermieters nach Ablauf der Befristung
- Anschließender Abriss oder erheblicher Umbau
- Nutzung des Objekts durch den Mieter als sog. Werkswohnung

> *Keine zeitliche Obergrenze* für den Mietvertrag. Vertrag während der Mietlaufzeit von keiner Partei *ordentlich* kündbar.

🔍 Auf Einhaltung der Schriftform nach § 550 BGB achten. Mietvertrag mit einer Festlaufzeit über ein Jahr sonst *unbefristet*.

🔍 Fehlen von Gründen hat unbefristete Laufzeit zur Folge!

Der Mietzins – Die Miethöhe richtig bestimmen



Anwendbarkeit der Mietpreisbremse in der betreffenden Region?

Mietpreisbremse deckelt Bestimmung der Höhe des Mietzinses bei Folgevermietung auf max. 10% bis 15% der ortsüblichen Vergleichsmiete.



Verstoß führt zur Unwirksamkeit der vereinbarten Miete = Mietzins nur in Höhe gedeckelter Miete geschuldet +
Rückzahlungspflicht für 2,5 Jahre rückwirkend!

Vergleichsmiete anhand des Mietspiegels ermitteln.

Maßgebliche Bewertungskriterien:

- Wohnungsart- und -größe
- Lage
- Sanitärausstattung
- Heizungsausstattung
- Modernisierungsstand
- Energieeffizienz

Liegt Ausnahme von der Mietpreisbremse vor?

- Neubau (Nutzung ab 10/2014)
- Vormiete über dem nach Mietpreisbremse zulässigen Mietzins
- Aufwändige Modernisierungsmaßnahmen nach § 559 BGB
- Einfache Modernisierung (wie bei Mieterhöhung im Bestand)



Mitteilungspflicht ggü. neuem Mieter!

Der Mietzins – Mieterhöhung bereits bei Abschluss vereinbaren

- Vereinbarung einer Staffelmiete gem. § 557a BGB, sog. „*Mieterhöhung nach Plan*“
 - Besonderes Schriftformerfordernis: Miete bzw. jeweilige Erhöhung ist stets in einem Geldbetrag auszuweisen
 - Zwischen den jeweiligen Erhöhungen muss mind. ein Jahr liegen, § 557a Abs. 2 S. 1 BGB

„Die Grundmiete beträgt EUR 1.000,00. Sie erhöht sich am 01.10.2021 auf EUR 1.050,00, am 01.10.2022 auf EUR 1.100,00 Euro und am 01.10.2023 auf EUR 1.150,00.“

ODER

„Die Grundmiete beträgt EUR 1.000,00. Sie erhöht sich am 01.10.2021, am 01.10.2022 und am 01.10.2023 jeweils um EUR 50,00.“



Mietpreisbremse „*bremst*“ Staffelmiete

1. Die Begründung eines neuen Mietverhältnisses

Der Mietzins – Mieterhöhung bereits bei Abschluss vereinbaren

- Vereinbarung einer Indexklausel, sog. Wertsicherungsklausel, § 557b BGB
 - Zulässiger Bezugspunkt nur der dem Statistischen Bundesamt ermittelte, Verbraucherpreisindex für Deutschland
 - Besonderes Schriftformerfordernis: Veränderung der Miethöhe die sich auf den Index bezieht muss ausdrücklich mit einem prozentualen Veränderungsmaßstab angegeben sein.
 - Zwischen den jeweiligen Erhöhungen muss mind. ein Jahr liegen, § 557b Abs. 2 S. 1 BGB

„Erhöht oder vermindert sich künftig der vom Statistischen Bundesamt amtlich festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland (auf der Basis 2000 = 100) gegenüber dem für den Monat des Vertragsschlusses veröffentlichten Index um mindestens zehn Prozent, so ändert sich der Mietzins automatisch im gleichen prozentualen Verhältnis nach unten oder oben zum ... (Datum) des Folgemonats“

> Trotz Mietpreisbremse möglich, wenn Ausgangsmiete der nach Mietpreisbremse zulässigen Höhe entspricht!

1. Die Begründung eines neuen Mietverhältnisses

Die Mietsicherheit

Verschiedene Formen der Mietsicherheit denkbar, praxisrelevant insbesondere:

- Sog. Barkaution (i.d.R. Zahlung mit der ersten Miete oder mit den ersten drei Mieten iHv 3 Monatskaltmieten)

 Barkaution ist von Vermietervermögen auf separatem Treuhandkonto zu trennen!

- Bürgschaft, insbesondere sog. Bürgschaft auf erstes Anfordern

- Verpfändung eines Mietkautionskonto des Mieters

- Verpfändung eines anderen Anspruchs des Mieters, z.B. Anspruch des Mieters auf Auszahlung eines Sparguthabens

 Mehrere Mietsicherheiten gleichzeitig möglich. Typisch bei Vermietung an Studenten:
Barkaution und Bürgschaft der Eltern

1. Die Begründung eines neuen Mietverhältnisses

Betriebskosten richtig umlegen

Betriebskosten in § 1 der Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (BetrKV) legal definiert.

§ 2 BetrKV enthält Katalog zahlreicher auf den Mieter umlegbarer Betriebskosten.

> Bloße Bezugnahme auf BetrKV in
(Formular-) Mietvertrag

Ausnahme: „*Sonstige Betriebskosten*“ nach § 2 Nr. 17 BetrKV

„*Sonstige Betriebskosten*“ müssen so konkret wie möglich bezeichnet werden, z.B. Wartungskosten für Alarmanlagen, Brandmeldeanlagen, Feuerlöscher, Rauchmelder, nicht „Brandschutzanlagen“



Mietzinserhöhung, Umgang mit (Miet-)Verzug

2. Das laufende Mietverhältnis

Den Mietzins richtig erhöhen

Ob und wie Mietzins erhöht werden kann, hängt von der jeweiligen vertraglichen Ausgestaltung ab:

Staffelmiete

Erhöhung während des laufenden Mietverhältnisses nicht möglich, § 557a Abs. 2 S. 2 BGB

Indexmiete

Erhöhung während des laufenden Mietverhältnisses nur aufgrund baulicher Maßnahmen möglich, die der Vermieter (z.B. wegen behördlicher Anordnung) nicht zu vertreten hat, § 557b Abs. 2 S. BGB

Modernisierung

Erhöhung des Mietzinses um 8% der jährlichen Miete, § 559 Abs. 1 BGB

🔍 Mietrechtsreform 2019! Miete darf bei kostspieligen Modernisierungen nicht unbegrenzt steigen. Mietzins darf binnen sechs Jahren nicht mehr als EUR 3,00/qm² ansteigen, wenn Mietzins höher als EUR 7,00/qm² beträgt

Keine Vereinbarung

Erhöhung auf ortsübliche Miete möglich. Anforderungen des § 558 BGB zu beachten!

Den Mietzins richtig erhöhen

Keine Vereinbarung

- Zustimmung des Mieters erforderlich, § 558b Abs. 1 S. 1 BGB
- Jahressperrfrist für die Erklärung der Mieterhöhung ist zu beachten, § 558 Abs. 1 S. 2 BGB
- Mietzins seit 15 Monaten unverändert, § 558 Abs. 1 S. 1 BGB
- Gesetzliche Kappungsgrenze ist zu beachten, Mieterhöhung nicht über 20% innerhalb der letzten drei Jahre, § 558 Abs. 3 BGB



Maßgebliches Ausgangsdatum ist Miethöhe vor drei Jahren
Bei kürzerer Mietlaufzeit: faktischer Beginn des Mietverhältnisses.
Abschluss des Vertrages irrelevant

Achtung!

Wenn Mietpreisbremse in jeweiliger Region gilt, dann
Kappungsgrenze auf 15%

- Besondere formelle Voraussetzungen, insb. Textform und Begründung der Mieterhöhung, § 558a BGB



Mehrere Mietparteien: Erhöhungserklärung an alle Mieter
erforderlich!

2. Das laufende Mietverhältnis

Zahlungsausfall des Mieters

👤 Mieter gerät in Zahlungsverzug. Und nun?

> Zahlungsverzug kann Vermieter zu einer außerordentlichen Kündigung berechtigen, §§ 569, 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 lit a) oder b) BGB

- Zahlungsverzug für zwei aufeinander folgende Termine oder nicht unerheblicher Teil, §§ 569, 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 lit. a) BGB
- Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt und in Summe die Miete für zwei Termine erreicht, § 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 lit b) BGB

👤 Bei Wohnraum: Abwendung der Kündigung durch Mieter bei vorheriger Befriedigung des Vermieters möglich, § 543 Abs. 2 S. 2 BGB



2. Das laufende Mietverhältnis

Einschränkung des Kündigungsrechts durch COVID-19 Notfallgesetzgebung

COVID-19 Notfallgesetzgebung setzt das Recht zur außerordentlichen Kündigung wegen Zahlungsverzuges zeitweise aus:

> Voraussetzungen:

- Für Mietverträge, die vor dem 8. März 2020 geschlossen wurden,
- Mieter, die im Zeitraum vom 01.04.2020 bis zum 30.06.2020 ihren Zahlungsverpflichtungen (Miete + Nebenkosten) nicht nachkommen können,
- glaubhaft macht, dass ein kausaler Zusammenhang zwischen Nichtzahlung und der Pandemie besteht.

> Rechtsfolgen:

- Kündigungsschutz besteht für den Zahlungsverzug im o.g. Zeitraum bis 30.06.2022 fort.
- Gleicht Mieter den Rückstand bis zum 30.06.2022 nicht aus, lebt Kündigungsrecht wegen Zahlungsverzuges nach §§ 569, 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 lit. a) bzw. b) BGB wieder auf.

🚩 Mieter haben also über zwei Jahre Zeit, den Rückstand auszugleichen!

- Recht, für Verzugszeitraum Zinsen zu fordern, bleibt unberührt
- Stundungsvereinbarungen möglich, dann aber keine Verzugszinsen

Zahlungsausfall des Mieters – Die Mietkaution

Kann der sich der Vermieter bei Zahlungsverzug während des laufenden Mietverhältnisses an der Mietkaution befriedigen? Was gilt in Corona-Zeiten?

› Eingeschränktes Befriedigungsrecht des Vermieters. Jedenfalls möglich, wenn die Forderung gegen den Mieter

- unstreitig ist (Problem bei behaupteten Mietmängeln)
- rechtskräftig festgestellt oder
- der Anspruch des Vermieters offensichtlich begründet ist.

› Wenn Kautionsanspruch zu Recht in Anspruch genommen, kann Vermieter im Anschluss Wiederauffüllung bis zur Höhe von drei Kaltmieten verlangt werden. Zwischenzeitliche Mieterhöhungen bei der Wiederauffüllung bleiben unberücksichtigt. Maßstab ist urspr. vereinbarte Kaltmiete.



Wiederauffüllungsanspruch nach Befriedigung aus Mietkaution wegen Zahlungsverzuges im von Notfallgesetzgebung geregelten Zeitraum fraglich. Bewertung der der COVID-19 Notfallgesetzgebung zugrundeliegenden Interessenlage spricht tendenziell für Forderungsrecht erst ab 01.07.2022.

2. Das laufende Mietverhältnis

Zahlungsausfall des Mieters – Vorgehen in der Corona-Krise

- Mieter zur Zahlung auffordern, auf Pflicht zur Verzinsung der ausstehenden Mieten in Höhe von 4% über dem Basiszinssatz (Wohnraum) bzw. 9 % über dem Basiszinssatz (Gewerbe) hinweisen und Androhen die Mietsicherheit in Anspruch zu nehmen
- Bei Bürgschaft auf erstes Anfordern, Bürgen in Anspruch nehmen
- Außerdem: Zahlungsklage gegen den Mieter ist immer möglich



Das Covid-19-Gesetz schließt NUR das Kündigungsrecht aus, Mieten bleiben fällig

Insb. Wohnungsübergabe in Zeiten von Corona

3. Die Beendigung des Mietverhältnisses

3. Die Beendigung des Mietverhältnisses

(Wohnungs-)Übergabe in Zeiten der COVID-19-Pandemie

Unterscheidung zwischen privater Umzugshilfe und entsprechendem Dienstleister erforderlich

Private Umzugshilfe

- Zusammenkünfte in öffentlichem Raum von mehr als zwei Personen ist untersagt und wird gem. § 12 Abs. 1 CoronaSchVO bei Zuwiderhandlung mit Bußgeld geahndet

Ausnahme

Verwandte gerader Linie, Ehegatten, Lebenspartner und in häuslicher Gemeinschaft Lebende

Lockerungen

Uneinheitlich! In NRW jetzt zwei weitere Personen erlaubt, in Bayern „Anzahl klein halten“

Dienstleister

- Tätigkeit gestattet, wenn Dienstleister entsprechende pandemiekonforme Vorkehrungen treffen, § 7 Abs. 1 CoronaSchVO

Beachten

Einschränkungen bei (De-)Montage und Transport durch Pandemie-Vorgaben u. Arbeitsschutz (u.a. Mindestabstand 1,5 m)

Übergabe der Mietsache in Zeiten der COVID-19 Pandemie

> Was gilt, wenn der Mieter an COVID-19 erkrankt ist und er nicht ausziehen kann?

Bei Quarantäne gilt: Kein Umzug!

Mieter wird krankheitsbedingten Verzug jedoch glaubhaft machen müssen.

> Prozessuale Durchsetzung der Räumung während der Pandemie möglich?

- Bestreiten des Klageweges nach wie vor möglich.
- Vollstreckung zur Räumung wird weiter in die Zukunft verlagert werden als sonst üblich.
- Bereits zur Vollstreckung angesetzt und die den Zeitraum der Kontaktsperre fallenden Zwangsräumungen werden ausgesetzt.

Beispielhaft hierzu Entscheidung des LG Berlin, Beschluss v. 26.03.2020 - 67 S 16/20: Räumungsfristen in Berlin sind derzeit grundsätzlich bis 30.06.2022 zu erstrecken oder auf Antrag entsprechend zu verlängern (Ausnahme nur bei Gefahr für Leib oder Leben oder vergleichbarem Vermieterinteresse)

WEG-Versammlungen, Finanzierung

4. Der Eigentümer in der Corona-Krise

WEG-Versammlungen in Zeiten von Corona

- Der WEG-Verwalter bleibt im Amt bis zu seiner Abberufung oder Bestellung eines neuen Verwalters bis spätestens 31.12.2021
 - Der letzte Wirtschaftsplan bleibt in Kraft bis spätestens 31.12.2021
 - Jahresabrechnung wird in der nächsten WEG-Versammlung beschlossen, muss den Wohnungseigentümern jedoch für die Steuer schon vorher zur Verfügung gestellt werden
 - Online-Versammlungen sind unzulässig!
 - Verwalter kann in dringenden Angelegenheiten ohne WEG-Beschluss Maßnahmen treffen
- > Die WEG-Versammlung sollte schnellstmöglich nachgeholt werden, wenn es die Lage zulässt

4. Der Eigentümer in der Corona-Krise

Auswirkungen der COVID-19-Pandemie auf die Finanzierung

- Stundungsrecht nach dem COVID-19-Gesetz nur für Verbraucherdarlehensverträge, die vor dem 15.03.2020 geschlossen wurden
 - Bundesregierung prüft „Einbeziehung weiterer Gruppen von Darlehensnehmern“
- > Bei ausbleibenden Zahlungen Kontakt mit der Bank aufnehmen und Stundung/Ratenzahlung aushandeln

Vermietung zu Zeiten von Corona – Was kommt als Eigentümer auf mich zu?



Dr. Stefan Osing

Heuking Kühn Lüer Wojtek PartGmbB
s.osing@heuking.de
Telefon +49-0211-66 55 207
www.heuking.de



Dr. Tanja Rodiek

Heuking Kühn Lüer Wojtek PartGmbB
t.rodiek@heuking.de
Telefon +49-0211-66 55 207
www.heuking.de



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!