

ZWISCHEN DEN STÜHLEN

VIELE KOMMUNALE WOHNUNGSUNTERNEHMEN WOLLEN IN DER KRISE IHREN MIETERN – AUCH DEN GEWERBEMIETERN – BESTMÖGLICH ENTGEGENKOMMEN. DAS BIRGT JEDOCH AUCH RECHTLICHE RISIKEN. WIE LÄSST SICH DAS DILEMMA LÖSEN?



Die Ausweitung des Kündigungsschutzes für Mieter war erst wenige Tage alt, da klingelte bei einer kommunalen Wohnungsgesellschaft in der Lausitz das Telefon. „Was können Sie uns denn in der Krise Gutes tun?“, fragte ein Gewerbemieter. Bestimmt könne man doch bei der Büromiete in den nächsten Monaten etwas machen, oder? Es handelte sich um den Inhaber einer Vermögensberatung.

Fälle wie diesen gab es nicht wenige in den vergangenen Wochen. Gerade von den kommunalen Wohnungsunternehmen, für die soziale Verantwortung weit mehr zählt als Rendite, wird in der Krise besonderes Entgegenkommen erwartet. In Einzelfällen behielten Mieter mit Verweis auf Corona sogar eigenmächtig einen Teil der Miete ein, was vor allem kommunale Unternehmen in eine Zwickmühle bringt: Sie sind einerseits immer da für Mieter in Not-situationen, haben andererseits aber auch eine Verantwortung gegenüber den Kommunen, deren Tochterunternehmen sie sind. Auf Mieteinnahmen wegen Corona einfach so verzichten, weil man es als Vermieter gut meint und in der Krise gern helfen möchte? Ganz so einfach ist es nicht. Wie also sollten kommunale Unternehmen mit Mietminderungen wegen Corona am besten umgehen?

„Wir beobachten, dass insbesondere Gewerbemieter in der Krise verstärkt versuchen, Mietminderungen zu erreichen“, sagt Dr. Jan Reese, Rechtsanwalt und Fachanwalt für Handels- und Gesellschaftsrecht in der Wirtschaftskanzlei Ehler Ermer & Partner (EEP), die sich unter anderem auf



„Viele Vermieter halten gerade die Füße still und nehmen eigenständige Minderungen durch den Mieter widerstandslos hin. Das kann jedoch gefährlich werden.“

die Beratung kommunaler Unternehmen spezialisiert hat. „Das neue Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie regelt allerdings nur den Kündigungsschutz. Zum Thema Mietminderung ist die Rechtslage leider nicht so klar.“ Das beginnt schon bei der Frage, ob ein Mieter im Zuge der Corona-Krise ein Recht zur Mietminderung hätte. „Ein Argument dagegen wäre, dass der Gesetzgeber das Problem Corona und Miete gesehen hat, durch das neue Gesetz aber offensichtlich nur den Schutz vor Kündigungen regeln wollte. Daraus könnte sich ableiten lassen, dass der Gesetzgeber die Problematik ‚Corona und Miete‘ durch Einführung des Kündi-

gungsschutzes abschließend lösen wollte.“ Man könnte die Sache aber auch anders sehen. „Es ließe sich einwenden, dass, wenn der Gesetzgeber daneben nichts weiter regelt, subsidiär die allgemeinen Mietvorschriften des BGB Anwendung finden“, erläutert der Wirtschaftsanwalt. „Dann wären die Vorschriften zur Mietminderung bzw. Anpassung wegen Störung der Geschäftsgrundlage zumindest dem Grunde nach erst einmal anwendbar. Ob danach aber dann auch tatsächlich ein Recht zur Minderung besteht, und wenn ja, in welcher Höhe, ist noch unklar – bisher gibt es kein Urteil zu dieser Frage.“

Noch schwieriger wird die Sache, wenn ein Mieter unter Verweis auf Corona einen Teil der Miete eigenmächtig einbehält. „Auch in diesem Fall ist problematisch, dass es noch keine Tendenz in der Rechtsprechung gibt“, sagt Dr. Jan Reese. „Viele Vermieter halten deshalb gerade die Füße still und nehmen eigenständige Minderungen durch den Mieter widerstandslos hin.“ Das kann jedoch gefährlich werden,

auch wenn es vielleicht gut gemeint ist. „Zwar verjährt der Anspruch auf fällige Miete grundsätzlich erst nach Ablauf von drei Jahren zum Ende des Jahres, in dem der Anspruch entsteht“, erklärt Dr. Jan Reese. „Je nach Einzelfall kann die Duldung einer unberechtigten Minderung durch den Vermieter unter Umständen aber zu einer Verwirkung des Anspruchs führen, und zwar gegebenenfalls auch schon vor Ablauf der Verjährungsfrist. Zudem läuft der Vermieter Gefahr, dass seine Untätigkeit als konkludenter Verzicht ausgelegt werden könnte.“

Was also tun? Auch wenn viele kommunale Wohnungsunternehmen aus gutem Grund dafür bekannt sind, dass sie in besonderem Maße hilfsbereit gegenüber ihren Mietern sind, empfiehlt der Experte in der aktuellen Schwebesituation dennoch, die Ansprüche zunächst zu sichern. „Dafür sollte der Vermieter das Minderungsbegehren in jedem Fall schriftlich zurückweisen“, rät Dr. Jan Reese. „Um keine Restanhaltepunkte für eine Verwirkung oder einen konkludenten Verzicht zu bieten, ist es außerdem ratsam, das Widerspruchsschreiben mit einer Zahlungsaufforderung zu versehen. Nur auf diese Weise kommt der ernstliche Wille des Vermieters zum Ausdruck, die Nachzahlung auch tatsächlich verfolgen zu wollen.“ Um zugleich aber auch zu zeigen, dass man als Vermieter zum Entgegenkommen bereit ist, empfiehlt der Experte, eine vergleichsweise lange Frist für die Nachzahlung zu wählen. „Bei der Wahl einer solch langen Frist sollte aber in der Formulierung darauf geachtet werden, dass mit der Fristgewährung keine neuen Ansprüche für den Mieter begründet werden.“

