

Rechtslage: Musterschreiben Stundung des Mietzinses wegen Corona-Pandemie

Sehr geehrte/r

mit einer neuen gesetzlichen mietrechtlichen Regelung zum Kündigungsschutz soll verhindert werden, dass die zu erwartenden negativen wirtschaftlichen Auswirkungen wegen der Corona-Pandemie dazu führen, dass Mieter ihren Wohnraum und Gewerbetreibende sowie Pächter die Grundlage ihrer Erwerbstätigkeit verlieren. Es handelt es sich hierbei um eine rein zeitlich befristete Kündigungsbeschränkung für Mietrückstände, die zwischen April bis Juni 2020 entstehen. Ihre Zahlungsverpflichtung als Mieter ist davon nicht betroffen. Sie bleiben zur Zahlung der Miete verpflichtet und können auch in Verzug geraten. Die entscheidende gesetzliche Passage lautet:

§ 2 zu Art. 240 Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch (EGBGB)

(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.

Ein Recht zur Minderung der Miete besteht daher nicht. Denn ein sog. öffentlich-rechtlicher Mangel ist nur dann gegeben, wenn die Mietsache infolge behördlichen Einschreitens in ihrer Nutzung eingeschränkt ist und der Umstand, der zur Gebrauchsbeeinträchtigung führt, aus dem Risikobereich des Vermieters stammt. Genau dies ist jedoch nicht der Fall. Folgerichtig werden allgemein öffentlich-rechtliche Anordnungen, Auflagen und sonstige Maßnahmen, die den Gewerbebetrieb des Mieters einschränken, dem Risikobereich des Mieters zugeordnet. Etwas anderes gilt nur, wenn die gesetzgeberische Maßnahme unmittelbar mit der konkreten Beschaffenheit, dem Zustand oder der Lage des Mietobjekts in Zusammenhang steht. Andere gesetzgeberische Maßnahmen, die den geschäftlichen Erfolg beeinträchtigen, fallen dagegen in den Risikobereich des Mieters. Denn der Vermieter ist nach § 535 Abs. 1 BGB nur verpflichtet, den Mietgegenstand während der Vertragslaufzeit in einem Zustand zu erhalten, der dem Mieter die vertraglich vorgesehene Nutzung ermöglicht.

Wir möchten Ihnen jedoch in dieser für uns alle schweren Zeit helfen und sind daher bereit, teilweise die Grundmiete zu stunden. Voraussetzung für dieses Angebot ist, dass die Gesamtmieten bis zum 31.03.2020 in voller Höhe gezahlt wurden. Ist dies der Fall, stunden wir Ihnen

- Einen Teil der Grundmiete für den Monat _____ 2020 in Höhe von _____ % bis zum _____.
- Einen Teil der Grundmiete für den Monat _____ 2020 in Höhe von _____ % bis zum _____.
- Einen Teil der Grundmiete für den Monat _____ 2020 in Höhe von _____ % bis zum _____.

Die Betriebskosten sind in der geschuldeten Höhe zu zahlen. Im Ergebnis bedeutet dies, dass Sie vorerst

- Bis zum dritten Werktag des Monats _____ 2020 insgesamt _____ Euro zahlen müssen
- Bis zum dritten Werktag des Monats _____ 2020 insgesamt _____ Euro zahlen müssen
- Bis zum dritten Werktag des Monats _____ 2020 insgesamt _____ Euro zahlen müssen

Falls Sie hierzu Fragen haben, stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen