

Mietenmoratorium: Die rechtlichen Auswirkungen der COVID-19-Pandemie auf Miet- und Pachtverhältnisse (HI13763499)

Zusammenfassung

Überblick

Nach § 2 der durch Art. 5 des am 27.3.2020 beschlossenen und am 1.4.2020 in Kraft getretenen Gesetzes zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie geregelten Änderung des Art. 240 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche, kann der Vermieter ein Mietverhältnis über Grundstücke und 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 vom Mieter glaubhaft zu machen.

Diese Regelung, von der zum Nachteil des Mieters nicht abgewichen werden darf, gilt sowohl für Wohnraummietverhältnisse als auch für Gewerberaummiet- und Pachtverhältnisse.

Der Mieter kann die infolge der COVID-19-Pandemie entstehenden Mietrückstände aus dem genannten Zeitraum bis spätestens 30.6.2022 an den Vermieter nachzahlen.

1 Kündigungssperre (HI13765804)

1.1 Ursächlichkeit der COVID-19-Pandemie (HI13765805)

Die gesetzliche Neuregelung bedeutet somit für den Mieter einen besonderen Kündigungsschutz ausschließlich für den Fall, dass dieser die Miete im Zeitraum von April bis einschließlich Juni 2020 wegen der Auswirkungen der COVID-19-Pandemie nicht oder nur teilweise leistet.

Befindet sich der Mieter zum Zeitpunkt des Inkrafttretens am 1.4.2020 bereits mit Mietzahlungen im Verzug, kann der Vermieter das Mietverhältnis ggf. aufgrund dieser Mietrückstände kündigen. Auch wegen sonstiger ordentlicher oder außerordentlicher Kündigungsgründe ist der Mieter durch die gesetzliche Neuregelung nicht geschützt, d.h. der Vermieter kann das Mietverhältnis auch weiterhin uneingeschränkt insbesondere wegen sonstiger Pflichtverletzungen des Mieters oder beispielsweise wegen Eigenbedarfs kündigen.

Eine den Vermieter trotz COVID-19-Pandemie zur Kündigung berechtigende Pflichtverletzung des Mieters kommt – ggf. nach vorheriger Abmahnung – insbesondere dann in Betracht, wenn sich der Mieter freiwillig zur Schließung seines Betriebs entscheidet und damit gegen eine mietvertraglich vereinbarte Betriebspflicht verstößt.

1.2 Nachweis der Ursächlichkeit (HI13765806)

Den Umstand, dass die COVID-19-Pandemie Ursache der ausbleibenden Mietzahlungen ist, hat der Mieter gegenüber dem Vermieter glaubhaft zu machen. Hierzu kann sich der Mieter sämtlicher zivilprozessualer Beweismittel sowie der Versicherung an Eides Statt bedienen. Als zivilprozessual zulässiges Beweismittel kommt insbesondere die Vorlage von Urkunden^[1] in Betracht.

Der Nachweis einer behördlich angeordneten Betriebsschließung dürfte zur Glaubhaftmachung jedenfalls dann ausreichen, wenn die damit verbundenen Einkommenseinbußen des Mieters

offensichtlich sind. Hat der Mieter noch andere Einnahmequellen (zu denken ist hier insbesondere an Online-Handel und Ähnliches), wird sich der Mieter zu erklären haben, dass er trotz solcher weiterer Einnahmequellen zur Mietzahlung nicht imstande ist. Nicht jeder Einkommensverlust ist geeignet, den gesetzlichen Kündigungsschutz auszulösen, vielmehr muss der Einkommensverlust dazu führen, dass die geschuldete Mietzahlung tatsächlich mangels notwendiger Liquidität nicht geleistet werden kann.

Hinweis

Vorlage von Bescheinigungen

Nach Veröffentlichungen des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz (BMJV) soll es zur Glaubhaftmachung ausreichen, wenn der Mieter eine Antragstellung bzw. eine Bescheinigung über die Gewährung staatlicher Leistungen, Bescheinigungen des Arbeitgebers oder andere Nachweise über sein Einkommen bzw. über den Verdienstausschlag vorlegt.^[2]

Mieter oder Pächter von Gewerbeimmobilien sollen die Ursächlichkeit der COVID-19-Pandemie bspw. glaubhaft machen können, indem sie die behördliche Verfügung vorlegen, mit der ihnen der Betrieb untersagt oder erheblich eingeschränkt wird.

Achtung

Zweifelhaft: Bescheinigung über die Gewährung staatlicher Leistungen

Ob dies tatsächlich ausreichend sein wird, darf bezweifelt werden, da z. B. staatliche Hilfen teilweise gerade zur Sicherstellung der erforderlichen Liquidität zur Mietzahlung gewährt werden sollen. Insbesondere in diesem Fall kann es nicht angehen, dass der Mieter finanzielle Unterstützung zur Mietzahlung erhält und er diesen Umstand zur Glaubhaftmachung seiner finanziellen Unfähigkeit zur Mietzahlung heranziehen können soll.

Gewerbemieter

Als zur Glaubhaftmachung geeigneter erscheint vor diesem Hintergrund bspw. bei Mietern und Pächtern von Gewerbeimmobilien eine aussagekräftige Bestätigung/Bescheinigung des Steuerberaters des Mieters, deren Richtigkeit der Mieter zusätzlich an Eides Statt versichern kann.

Wohnraummieter

Beim Wohnraummieter dürfte es ausreichen, wenn dieser den Entfall oder jedenfalls die wesentliche Reduzierung seines Arbeitseinkommens nachweist.

Achtung

Zweifelsfreier Nachweis über Ursächlichkeit der COVID-19-Pandemie für Zahlungsausfall

Entscheidend ist, dass die Behauptung des Mieters glaubhaft gemacht ist, wenn eine überwiegende Wahrscheinlichkeit dafür besteht, dass sie zutrifft.

Will der Mieter nicht riskieren, den gesetzlichen Schutz vor der Zahlungsverzugskündigung nicht in Anspruch nehmen zu können, wird er aussagekräftige Nachweise und Unterlagen vorlegen, aus welchen sich für den Vermieter zweifelsfrei ergibt, dass die Mietzahlung alleine wegen der Auswirkungen der COVID-19-Pandemie ausbleibt.

Versicherung an Eides Statt

Die Versicherung an Eides Statt ist eine formlos mögliche Erklärung des Mieters, deren Richtigkeit dieser an Eides Statt versichert. Sofern der Mieter im Rahmen seines Antrags auf staatliche Hilfen bereits die Richtigkeit seiner dortigen Angaben an Eides Statt versichert hat, wird es ausreichen, wenn er gegenüber dem Vermieter auf die dortige Erklärung Bezug nimmt und einen entsprechenden Nachweis vorlegt.

Die vorsätzliche oder fahrlässige Abgabe einer falschen Versicherung an Eides Statt ist nach § 156 StGB (Geldstrafe oder bis zu 3 Jahren Freiheitsstrafe) bzw. § 161 StGB (Geldstrafe oder bis zu 1 Jahr Freiheitsstrafe) strafbar.

Muster: Mietenmoratorium – Versicherung an Eides Statt des Mieters

Versicherung an Eides Statt

Ich, _____ [Vorname, Nachname], versichere durch meine Unterschrift an Eides Statt, dass ich infolge der COVID-19-Pandemie und

meines dadurch eingetretenen Einkommensausfalls

meiner dadurch eingetretenen erheblichen Reduzierung meines Einkommens

nicht imstande bin,

die fällige Miete für den Monat April / Mai / Juni 2020

einen Teilbetrag in Höhe von _____ EUR der fälligen Miete für den Monat April / Mai / Juni 2020

zu bezahlen.

Ich versichere an Eides Statt, dass ich die vorstehenden Angaben nach bestem Wissen und Gewissen gemacht habe, dass diese Angaben der Wahrheit entsprechen und ich dabei nichts Wesentliches verschwiegen habe.

Die Strafbarkeit einer falschen eidesstattlichen Versicherung ist mir bekannt und bewusst, namentlich die Strafandrohung von Geldstrafe oder bis zu drei Jahren Freiheitsstrafe gemäß § 156 StGB im Falle der vorsätzlichen Tatbegehung bzw. von Geldstrafe oder bis zu einem Jahr Freiheitsstrafe gemäß § 161 StGB bei fahrlässiger Tatbegehung.

Ort, Datum

Unterschrift

Staatliche Hilfen

Seit dem 30.3.2020 haben Kleinstunternehmen und Solo-Selbstständige die Möglichkeit, Zuschüsse von bis zu 9.000 EUR (Unternehmen mit bis zu 5 Beschäftigten) bzw. bis zu 15.000 EUR

(Unternehmen mit bis zu 5 Beschäftigten) für 3 Monate zu erhalten, die nicht zurückgezahlt werden müssen. Mit den Zuschüssen sollen insbesondere die wirtschaftliche Existenz der Antragsteller gesichert und akute Liquiditätsengpässe wegen laufender Betriebskosten überbrückt werden, wie z. B. Mieten und Pachten.^[3]

Hinweis

Soforthilfe-Programme

Der Staat hat umfassende Hilfen zugesagt, um Unternehmen und Selbstständigen finanziell zu helfen. Ausführliche Informationen zu den einzelnen Programmen und Stellen finden Sie hier:

- Bundeswirtschaftsministerium (BMWi), Übersicht über die zuständigen Behörden oder Stellen in den Ländern
- Erichsen, Corona-Krise: So kommen Unternehmen an staatliche Hilfen

Sofern der Vermieter die Miete für gewerbliche Mieträume um wenigstens 20 % reduziert, kann ein ggf. noch nicht ausgeschöpfter Zuschuss teilweise (z. B. in Hessen) auch für weitere 2 Monate eingesetzt werden.^[4]

Regelmäßige Voraussetzungen zum Erhalt dieser Zuschüsse sind wirtschaftliche Schwierigkeiten infolge der COVID-19-Pandemie sowie ein Schadenseintritt nach dem 11.3.2020; zudem darf das Unternehmen vor März 2020 nicht bereits in wirtschaftlichen Schwierigkeiten gewesen sein.

Hinweis

Vermieter wird Antragstellung seitens des Mieters verlangen dürfen

Sofern der Mieter grundsätzlich zum antragsberechtigten Personenkreis zählt, wird der Vermieter verlangen dürfen, dass ein solcher Zuschuss vorrangig beantragt und die Antragstellung gegenüber dem Vermieter nachgewiesen wird.

Steuerliche Erleichterungen

Zudem haben von der COVID-19-Pandemie betroffene Mieter die Möglichkeit, steuerliche Erleichterungen in Anspruch zu nehmen, z. B. die Stundung von Steuerschulden aus der Einkommen- und Körperschaftsteuer sowie der Umsatzsteuer bis Ende 2020, die Anpassung von Steuervorauszahlungen auf die Einkommen- und Körperschaftsteuer sowie die Anpassung des Messbetrages für Zwecke der Gewerbesteuer-Vorauszahlungen.

Hinweis

Steuerliche Maßnahmen

- Bundesfinanzministerium (BMF), Steuerliche Hilfsmaßnahmen für alle von der Corona-Pandemie betroffenen Unternehmen
- Steuerliche Maßnahmen bei wirtschaftlichen Schwierigkeiten in Folge des Coronavirus

Auch solche steuerlichen Erleichterungen wird der Mieter vorrangig zur Sicherung seiner zur Mietzahlung erforderlichen Liquidität in Anspruch zu nehmen und dies dem Vermieter im Rahmen der geschuldeten Glaubhaftmachung zu belegen haben.

Muster: Schreiben des Vermieters an den Mieter wegen der Inanspruchnahme staatlicher Hilfen und sonstiger finanzieller Unterstützung

Herr / Frau / Eheleute

(Name und Anschrift des Mieters)

_____, den _____

Mietverhältnis _____

Hier: _____

Sehr geehrte/r _____ [Mieter],

Sie haben mir mitgeteilt, infolge der Auswirkungen der COVID-19-Pandemie zur Mietzahlung nicht imstande zu sein und berufen sich insoweit auf die gesetzlichen Neuregelungen zur Abmilderung der COVID-19-Pandemie, dort Art. 240 § 2 EGBGB.

Nach dieser derzeit nur für die Monate April bis einschließlich Juni 2020 geltenden Neuregelung haben Sie glaubhaft zu machen, dass die Nichtleistung der Miete auf den Auswirkungen der COVID-19-Pandemie beruht. Dies ist nicht der Fall, wenn Sie Anspruch auf staatliche Hilfen, insbesondere Zuschüsse, oder bspw. sonstige Unterstützung haben, durch die die Fähigkeit zur Mietzahlung aufrechterhalten bleibt bzw. wiederhergestellt wird. Ich darf Sie deshalb auffordern, mir eine entsprechende Antragstellung hierher nachzuweisen und zu erläutern, weshalb Sie trotz dieser Unterstützungsleistungen nicht zur Mietzahlung imstande sind. Sollte Ihr Antrag negativ beschieden worden sein, bitte ich hierher zu belegen, weshalb Sie meinen, gleichwohl zur Mietzahlung nicht imstande zu sein.

Ich weise darauf hin, dass die Mietzahlungen trotz der gesetzlichen Neuregelungen auch weiterhin in voller Höhe zum vereinbarten Zahlungszeitpunkt fällig bleiben und Sie im Falle der berechtigten Zahlungsverweigerung in den betreffenden Monaten lediglich vor dem Ausspruch einer Kündigung wegen Zahlungsverzugs geschützt sind, und auch in diesem Falle die Mieten bis spätestens 30.6.2022 zuzüglich Verzugszinsen nachzuzahlen sind. Eine Stundung der geschuldeten Mietzahlungen oder gar deren Erlass ist damit nicht verbunden. Es liegt deshalb in Ihrem eigenen Interesse, die Mietzahlungen auch weiterhin pünktlich und unvermindert zu leisten.

Mit freundlichen Grüßen

(Vermieter)

1.3 Fortbestand der Verpflichtung zur Mietzahlung, Verzinsung (HI13765807)

Macht der Mieter erfolgreich glaubhaft, zur Zahlung der Miete aufgrund der COVID-19-Pandemie nicht imstande zu sein, bleibt die Miete gleichwohl in voller Höhe bzw. im Falle der Minderung wegen

Mängeln der Mietsache in geminderter Höhe zum mietvertraglich vereinbarten Zeitpunkt zur Zahlung fällig. Ab diesem Zeitpunkt ist der Mietzahlungsanspruch mit dem gesetzlichen oder einem mietvertraglich vereinbarten Verzugszinssatz zu verzinsen. Der gesetzliche Verzugszinssatz beläuft sich für Verbraucher auf 5 Prozentpunkte und für Gewerbetreibende auf 9 Prozentpunkte über dem jeweiligen Basiszinssatz p.a., der Basiszinssatz liegt derzeit bei -0,88 %, somit haben private Mieter die rückständigen Mieten aktuell mit 4,12 % p.a. zu verzinsen, gewerbliche Mieter schulden dem Vermieter gar Verzugszinsen in Höhe von 8,12 % p.a.

Praxis-Beispiel Zinsberechnung

Bei gleichbleibendem Basiszinssatz schuldet somit z. B. der private Mieter, der im April 2020 eine Miete in Höhe von 1.000 EUR nicht bezahlt und diese Zahlung erst am 30.6.2022 nachholt, Verzugszinsen in Höhe von 92,73 EUR, beim gewerblichen Mieter sind es bereits 182,76 EUR.

Diese dem Vermieter zustehenden Verzugszinsen sollten betroffene Mieter unbedingt einkalkulieren.

1.4 Stundungsvereinbarung (HI13765808)

Ist der Mieter aufgrund der COVID-19-Pandemie nicht in der Lage, die Miete zu bezahlen, sollten Vermieter und Mieter hierüber eine Stundungsvereinbarung schließen. Daneben empfiehlt sich auch eine Ratenzahlungsvereinbarung, sobald der Mieter seine finanziellen Verpflichtungen und Möglichkeiten überblicken kann.

Muster: Stundungsvereinbarung zwischen Vermieter und Mieter im Rahmen des Mietenmoratoriums wegen der COVID-19-Pandemie

Stundungsvereinbarung

zwischen

Herrn/Frau

(Name und Anschrift des/der Vermieter(s))^[1]

- im Folgenden: Vermieter -

und

Herrn/Frau

(Name und Anschrift des/der Mieter(s))^[2]

- im Folgenden: Mieter -

- im Folgenden gemeinsam: Mietvertragsparteien -

1. Gegenstand der Vereinbarung

Zwischen den Mietvertragsparteien besteht ein

Geschäftsraummietverhältnis

Wohnraummietverhältnis

über die im ____ -geschoss des Anwesens _____ belegene(n) Wohnung /Geschäftsräume.

Wegen der aktuellen COVID-19-Pandemie vereinbaren die Mietvertragsparteien eine Stundung der

Gesamtmiete (Kaltmiete zzgl. Betriebs- und Heizkostenvorauszahlungen)

Nettokaltmiete

für folgende Zeiträume:

April 2020

Mai 2020

Juni 2020.

Die Mietvertragsparteien sind sich darüber einig, dass die gestundete Gesamtmiete / Nettokaltmiete für den vorgenannten Zeitraum / die vorgenannten Zeiträume bis _____ gezahlt wird.^[3]

(Bei Gewerberaummiete:) Die Mietvertragsparteien sind sich außerdem darüber einig, dass der Mieter einen ausbezahlten Zuschuss, der aus der Beantragung einer Soforthilfe des Bundes oder des Landes auch für die Zahlung von Miete im Rahmen der Corona-Soforthilfe-Programme geleistet worden ist, nach Auszahlung durch die zuständige Stelle für die Zahlung der gestundeten Miete aufwendet. Über Antragstellung und Zusage bzw. Ablehnung des Antrags ist der Vermieter vom Mieter unverzüglich zu unterrichten.

Die gestundete Miete ist ab Zahlungsaufnahme zusätzlich zu der dann laufend zu zahlenden Miete zu leisten. Die Mietvertragsparteien werden ggf. hierüber eine Ratenzahlung vereinbaren.

Für den Zeitraum der Stundung ist die Verjährung des Anspruchs des Vermieters auf Zahlung der Miete gem. § 205 BGB gehemmt.

2. Forderungshöhe

2.1 Gestundete Miete

Der Mieter erklärt und erkennt an, dem Vermieter die folgenden zu den jeweils genannten Zeiträumen fälligen Mietzahlungen zu schulden:

April 2020 _____ EUR

Mai 2020 _____ EUR

Juni 2020 _____ EUR

Gesamtbetrag: _____ EUR

2.2 Zinsen

Der Mieter erklärt und erkennt außerdem an, dass die gestundete Miete mit dem aktuell geltenden gesetzlichen Verzugszinssatz zu verzinsen ist. Dieser beläuft sich derzeit

für Verbraucher (Wohnraummieter) auf 5 Prozentpunkte und

für Gewerbetreibende (Gewerberaummieter) auf 9 Prozentpunkte

über dem jeweiligen Basiszinssatz p.a., der Basiszinssatz liegt derzeit bei -0,88 %.

Der Mieter hat somit die

Wohnraummiete aktuell mit 4,12 % p.a. zu verzinsen,

Gewerberaummieter aktuell mit 8,12 % p.a. zu verzinsen.

3. Nebenabreden

3.1 Widerrufsrecht des Vermieters

Der Vermieter ist berechtigt, diese Stundungsvereinbarung für den Fall zu widerrufen, dass bei ihm selbst eine wesentliche Verschlechterung seiner wirtschaftlichen Verhältnisse eingetreten ist.

3.2 Auflösende Bedingung

Diese Stundungsvereinbarung steht unter der auflösenden Bedingung i.S.d. § 158 BGB, dass die gestundete Miete sofort zur Zahlung fällig ist, wenn der Mieter vor Ablauf des vereinbarten Stundungszeitpunkts über ausreichende finanzielle Mittel verfügt.

3.3 _____

(Unterschrift des/der Vermieter(s))

(Unterschrift des/der Mieter(s))

(Ort, Datum)

(Ort, Datum)

2 Mietvertragsanpassung wegen Wegfalls der Geschäftsgrundlage (HI13765809)

Voraussichtlich durch die Gerichte zu klären sein wird die Frage, ob dem Mieter gegen den Vermieter infolge der COVID-19-Pandemie über § 313 BGB ("Störung der Geschäftsgrundlage") ein Anspruch auf Anpassung, sprich Reduzierung der vereinbarten Miete zusteht. Dies erscheint zunächst nicht vollkommen fernliegend, da das Risiko des Eintritts der COVID-19-Pandemie keiner der beiden Mietvertragsparteien zugerechnet werden kann. Allerdings wurde es in der Vergangenheit durch den BGH^[1] abgelehnt, selbst die allgemeine Katastrophe Deutschlands durch den Zweiten Weltkrieg als Störung der Grundlage einzelner Verträge anzuerkennen: "Die allgemeine Gefahrenlage wirtschaftlicher Unternehmungen in der Kriegszeit ist nicht Geschäftsgrundlage von Einzelverträgen. Aus dem Zusammenbruch und der Zahlungsunfähigkeit des Reiches kann ein Schuldner den Wegfall der Geschäftsgrundlage nicht herleiten; seine bevorzugte Behandlung würde gegen Treu und Glauben verstoßen." Auch die aktuelle Rechtsprechung des BGH zu den sog. Umfeldmängeln^[2] dürfte einer durch den Mieter begehrten Vertragsanpassung entgegenstehen, da auch der Vermieter die Auswirkungen der COVID-19-Pandemie nicht zu vertreten und diese entschädigungslos hinzunehmen hat und nicht davon auszugehen ist, dass sich die Mietvertragsparteien, hätten sie die COVID-19-Pandemie und deren gravierende Auswirkungen vorhersehen können, darauf verständigt hätten, dass in diesem Falle nur eine reduzierte Miete geschuldet sein soll.

Vor diesem Hintergrund kann Mietern derzeit nicht angeraten werden, sich auf einen Anpassungsanspruch zu verlassen, zumal der Gesetzgeber davon abgesehen hat, im Zuge der aktuellen Regelungen eine diesbezügliche Härteklausele in den Gesetzestext aufzunehmen.

3 Durchsetzung fälliger Mietzahlungsansprüche (HI13765810)

Ebenfalls noch offen ist die Beantwortung der Frage, ob der Vermieter infolge der COVID-19-Pandemie auflaufende Mietrückstände trotz der gesetzlichen Kündigungssperre gerichtlich gegen den Mieter titulieren und ggf. dann sogar zwangsvollstrecken kann.

Hiergegen lässt sich einerseits argumentieren, dass der Gesetzgeber dem Mieter ausdrücklich eine Frist bis 30.6.2022 eingeräumt hat, um etwaige im Zeitraum von April 2020 bis einschließlich Juni 2020 aufgelaufene Mietrückstände auszugleichen. Andererseits wurde diese Zahlungsfrist ausdrücklich nur zur Vermeidung der vermierterseitigen Zahlungsverzugskündigung eingeräumt.

Zudem ist in diesem Zusammenhang sicherlich von Bedeutung und nicht zu vernachlässigen, dass sowohl private als auch gewerbliche Vermieter trotz ausbleibender Mietzahlungen selbst verpflichtet bleiben, eigene Verbindlichkeiten bspw. gegenüber einer Wohnungs- oder Teileigentümergeinschaft oder einer finanzierenden Bank zu erfüllen. So hat der Gesetzgeber nämlich – bewusst oder unbewusst – bislang darauf verzichtet, vergleichbare Regelungen zur sich aus § 16 Abs. 2 Satz 1 WEG ergebenden und damit nicht auf einer vertraglichen Grundlage beruhenden Verpflichtung des Wohnungs-/Teileigentümers gegenüber der Wohnungs-/Teileigentümergeinschaft zur Zahlung des monatlichen Haus-/Wohngelds zu treffen, weshalb diese Zahlungen durch den Vermieter uneingeschränkt und ungeachtet der COVID-19-Pandemie weiter zu leisten sind.

Jedenfalls auch der gewerbliche Vermieter bleibt gegenüber finanzierenden Banken uneingeschränkt und ebenfalls ungeachtet der COVID-19-Pandemie weiter zur Zahlung der monatlichen Darlehensraten verpflichtet, da Ausnahmen hiervon durch den Gesetzgeber bislang in dem geänderten Art. 240 § 3 EGBGB nur für Verbraucherdarlehensverträge geschaffen wurden, wengleich der Bundesregierung in Art. 240 § 3 Abs. 3 EGBGB eine Ermächtigung zur Erstreckung der in Art. 240 § 3 Abs. 1 bis Abs. 7 EGBGB geregelten Ausnahmen auch auf gewerbliche Darlehensnehmer erteilt wird; insoweit bleiben gewerbliche Darlehensnehmer zunächst uneingeschränkt verpflichtet, ihre sich aus dem Darlehensvertrag ergebenden Verpflichtungen zu erfüllen.

Um somit die finanziellen Nachteile der COVID-19-Pandemie nicht ausschließlich auf dem Rücken des Vermieters auszutragen, kann es im Einzelfall durchaus geboten erscheinen, diesem auch weiterhin die rechtliche Möglichkeit zu belassen, seine Mietzahlungsansprüche gegenüber dem Mieter erforderlichenfalls auch zwangsweise durchzusetzen.

4 Minderungs- und Schadensersatzansprüche des Mieters (HI13765811)

Minderungs- und Schadensersatzansprüche wegen der COVID-19-Pandemie stehen den Mieter gegen den Vermieter jedenfalls dann nicht zu, wenn eine Betriebsschließung nicht nur auf einer freiwillig vom Vermieter angeordneten Maßnahme beruht oder die Schließung nicht nur auf Spezifika der vermieteten Immobilie beruht.

5 Außerordentliches Kündigungsrecht des Mieters (HI13765812)

Ein außerordentliches Kündigungsrecht des Mieters aufgrund der COVID-19-Pandemie dürfte nicht in Betracht kommen.

6 Schriftform (HI13765813)

Unbedingt zu beachten ist, dass im Falle einer zeitlichen Befristung des Mietverhältnisses über ein Jahr hinaus sämtliche vertragswesentlichen Vereinbarungen der Mietvertragsparteien im Zusammenhang mit Vertragsänderungen zwingend der Schriftform gemäß §§ 550, 126 BGB entsprechen müssen. Wird die Schriftform hierbei nicht eingehalten, wandelt sich das zunächst zeitlich befristete Mietverhältnis in ein zeitlich unbefristetes Mietverhältnis um.