

Corona: Neue Regeln für Verbraucher zu Mieten und Darlehen

Stand: 30.03.2020

Die Auswirkungen der Corona-Pandemie auf die Wirtschaft sind gravierend. Das Virus löst eine Kettenreaktion aus, die sich nicht nur auf das alltägliche Leben und den Arbeitsalltag auswirkt, sondern auch auf den Wohnungsmarkt. So haben viele Unternehmen finanzielle Schwierigkeiten, sodass mit Verdienstauffällen zu rechnen ist. Damit Mieter ihre Wohnung oder ihr Gewerbe aufgrund von Einkommensverlusten nicht verlieren, hat der Bundesrat am 27. März dem Maßnahmenpaket für Mieter und Kleingewerbetreibende zugestimmt. Ziel ist es, Mieter vor einer Kündigung ihrer Wohnung in Zeiten der Corona-Krise zu schützen. Rechtsanwalt Frank Preidel von der Kanzlei Preidel . Burmester Rechtsanwälte aus Hannover beantwortet die wichtigsten Fragen zur aktuellen Rechtslage.

Unter welchen Bedingungen wird das Kündigungsrecht von Vermietern in der Corona-Krise eingeschränkt?

Bisher konnten Vermieter ein Mietverhältnis außerordentlich fristlos kündigen, wenn der Mieter zwei Monate in Folge die Miete nicht zahlt. Rechtsanwalt Frank Preidel: „Nun kann der Vermieter das Mietverhältnis aufgrund von Mietrückständen nicht mehr kündigen, wenn die Mietschulden zwischen dem 1. April und dem 30. Juni 2020 durch die Corona-Krise verursacht worden sind.“ Demgemäß kann dem Mieter erst nach dem 30. Juni 2022 – also zwei Jahre später – gekündigt werden, wenn er die Miete nicht gezahlt hat. Diese Sonderregelung gilt sowohl für Wohn- und Gewerberaummietverträge als auch für Pachtverhältnisse und ist auf den Zeitraum vom 1. April bis 30. Juni 2020 begrenzt. Allerdings kann dieser Kündigungsschutz nochmal um weitere drei Monate und beim darauffolgenden Mal nochmals verlängert werden, wenn der Bundestag dem zustimmt.

Welche Rechte haben Vermieter weiterhin?

Rechtsanwalt Frank Preidel: „Durch die Sonderregelung werden die Mietschulden des Mieters nur gestundet. Demnach ist dieser weiterhin dazu verpflichtet, fristgerecht Mietzahlungen zu leisten.“ Wenn der Mieter dem nicht nachkommt, kann der Vermieter Verzugszinsen verhängen, die bis zum 30. Juni 2022 beglichen werden müssen. Dem Mieter kann im Stundungszeitraum nicht gekündigt werden. Jedoch ist eine Kündigung zulässig, wenn die Mietrückstände nach dem 30. Juni 2020 nicht beglichen werden. Darüber hinaus sind Kündigungen, die vor dem Zeitraum vom 1. April bis 30. Juni ausgesprochen wurden, wirksam, sofern diese nicht auf die Corona-Krise zurückzuführen sind.

Wie können sich Mieter in dieser Situation wirksam vor einer Kündigung schützen?

Um sich erfolgreich vor einer Kündigung zu schützen, muss der Vermieter über die Zahlungsunfähigkeit des Mieters informiert werden. „Im Streitfall kann der Mieter diesem mithilfe von Nachweisen über den Verdienstaufschlag, mithilfe einer eidesstattlichen Versicherung oder einer Bescheinigung über die Gewährung staatlicher Leistung glaubhaft machen, dass er keine Miete zahlen kann“, so der Anwalt. Gewerbliche Mieter und Pächter hingegen können eine behördliche Verfügung vorlegen, mit denen ihnen der Betrieb untersagt oder erheblich eingeschränkt wird.

Gibt es einen Schutz bei Zahlungsverzug bei laufenden Verträgen zu Energie, Wasser und Telekommunikation während der Corona-Krise?

Um die Grundversorgung der Verbraucher abzusichern, gibt es ein zeitlich befristetes Leistungsverweigerungsrecht. In diesem Zusammenhang erhält der Verbraucher einen Zahlungsaufschub und kommt weder in Verzug bei Nichtzahlung noch fallen ihm Rechtsverfolgungskosten an. Dieses Leistungsverweigerungsrecht ist zunächst bis zum 30. Juni 2020 gültig und gilt für Verträge, die vor dem 8. März abgeschlossen wurden. Diese Maßnahme ist auch für Kleinstgewerbetreibende gültig und bezieht sich auf andauernde Vertragsverhältnisse, die im Rahmen ihres Betriebes wesentlich sind.

Was gilt für Verbraucherdarlehensverträge, die vor dem 15. März geschlossen wurden?

Verbraucherdarlehensverträge sind Darlehensverträge, die zu privaten Zwecken abgeschlossen worden sind. Diese inkludieren Förderdarlehen, Arbeitgeberdarlehen, Darlehen unter 200 Euro sowie Sachdarlehen. „Ob es sich bei deinem Vertrag um einen Verbraucherdarlehensvertrag handelt, ist abhängig von dessen Verbrauchereigenschaft. So gilt diese Regelung nicht für Darlehensverträge von Unternehmen, die zu gewerblichen Zwecken abgeschlossen worden sind“, so der Anwalt. Durch die Regelung werden Ansprüche des Darlehensgebers auf Rückzahlungs-, Zins- oder Tilgungsleistung, die zwischen dem 1. April und dem 30. Juni 2020 fällig werden, gestundet. Allerdings greift diese Regelung nur auf Verbraucherdarlehensverträge, die vor dem 15. März abgeschlossen worden sind. Zudem gilt die Stundung unmittelbar für drei Monate und ist nicht verpflichtend.

Voraussetzung für die Wirksamkeit der Maßnahme ist der Einnahmeausfall, welcher mit der Corona-Krise einhergeht. Aus diesem Grund muss die Bedingung erfüllt sein, dass der Verbraucher seinen angemessenen Lebensunterhalt oder den Lebensunterhalt derer, für die er verantwortlich ist, gefährdet. Diese Einnahmeausfälle müssen gegenüber der Bank nachgewiesen werden können. Rechtsanwalt Frank Preidel: „Ziel ist es, den Verbraucher vor einer Kündigung zu schützen, wenn dieser in Zahlungsverzug gerät oder sich seine wirtschaftlichen Verhältnisse verschlechtern.“ Diese Regelung kann die Bundesregierung bis zum 30. September 2020 verlängern.

Abweichende Regelungen gelten, wenn die Stundung oder der Kündigungsausschluss für den Darlehensgeber unzumutbar sind. Unzumutbar bedeutet, dass die Regelung nicht in Kraft tritt, wenn der Verbraucher das Vertragsverhältnis verletzt hat. In diesem Fall entsteht eine Vertragsverletzung durch schwerwiegende Pflichtverletzungen oder missbräuchliches Verhalten. Wenn mehrere Darlehensnehmer einen Vertrag abgeschlossen haben und einer von ihnen die Voraussetzungen der Regelung erfüllt, darf der Darlehensgeber die Zahlung von den anderen Darlehensnehmern nicht einfordern.

Grundsätzlich wird der Darlehensvertrag um den Zeitraum der Stundung verlängert, sofern keine abweichenden Vereinbarungen getroffen worden sind. In diesem Zusammenhang beginnt die Rückzahlung des Darlehens nach dem 30. Juni und verlängert sich somit um insgesamt drei Monate.