

Hinweise zur Nutzung des Fairplay-Musterschreibens an Vermieter

Das sollten Sie beachten:

1. Nach dem Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie dürfen Vermieter das Mietverhältnis wegen Mietschulden aus dem Zeitraum zwischen dem 1. April 2020 und dem 30. Juni 2020 zwar nicht kündigen, sofern die Mietschulden eine Auswirkung der COVID-19-Pandemie sind. Die Schulden müssen dann bis spätestens zum 30. Juni 2022 beglichen werden. Da die Fälligkeit nicht verschoben wird, sind jedoch, falls nicht anderweitig zwischen den Parteien vereinbart, Verzugszinsen zu zahlen. Diese liegen im gewerblichen Bereich bei derzeit p. a. 8,12 %. Wegen der Pflicht zur Verzinsung kann ein Hinausschieben der Mietzahlungen teurer werden als eine Überbrückungsfinanzierung aus anderen Töpfen.
2. Ein Zahlungsaufschub kann nicht verlangt werden, wenn die Mietschulden aus Gründen nicht beglichen werden können, die mit der Coronakrise nichts zu tun haben, z.B. bei Kosten für Restrukturierungsmaßnahmen, die ohnehin notwendig gewesen wären.
3. Auf eine Störung der Geschäftsgrundlage aufgrund behördlicher Einschränkungen können sich Mieter gegenüber Vermietern typischerweise nicht berufen. Auf gar keinen Fall sollten Mieter das tun, ohne vorher den Mietvertrag geprüft zu haben. Meistens wird dort das Betriebsrisiko auf den Mieter abgewälzt (Details unter <https://www.markt-intern.de/branchenbriefe/steuern-mittelstand/immobilien-intern/immo-2020-07-beilage1/auswirkungen-der-corona-pandemie-auf-mietvertraege/>).
4. Dringend abzuraten ist davon, sich pauschal auf die Regelung des § 1104 ABGB zu berufen. Dabei handelt es sich um eine Vorschrift des österreichischen Rechts. In welchem Mietverhältnis in Deutschland wurde österreichisches Recht vereinbart? Wer so argumentiert, riskiert, von einem informierten Vermieter nicht ernst genommen zu werden.
5. Das stärkste Argument, das Mieter in der gegenwärtigen Situation haben, ist ein drohender dreimonatiger Mietausfall. Auch wenn die Schulden später beglichen werden müssen, wird nicht jeder Vermieter ohne weiteres die fehlende Liquidität ersetzen können. Hinzu kommt, dass die Vermieter das wirtschaftliche Risiko tragen, falls die Mietschulden später nicht beglichen werden können. Das heißt nicht, dass Mieter mit ihrer eigenen Insolvenz drohen sollten. Aber Vermieter sollten auch aus eigenem Interesse in einen fairen Dialog eintreten.
6. Vermieter haben in den allermeisten Fällen selbst finanzielle Verpflichtungen. Deshalb kann man von ihnen nicht erwarten, dass sie blind einem vollständigen oder teilweisen Mieterlass zustimmen. Eine Vorbereitung des Fairplay-Gesprächs ist entscheidend. Dafür sollten Mieter eine belastbare Finanzplanung erstellen. Eine hilfreiche Check-Liste ist auf der markt-intern-Themenseite zur Coronakrise einsehbar unter <https://www.markt-intern.de/themen/coronavirus/to-do-liste-zur-vermeidung-eines-liquiditaetsengpasses-wegen-des-corona-virus/>.
7. Wer Soforthilfen des Bundes oder der Länder bezieht, sollte in seine Kalkulation einbeziehen, dass mit diesen Hilfen u.a. auch ein Schaden, der durch laufende Mietzahlungen entstehen kann, ausgeglichen werden soll. Betroffene sollten deshalb auch berechnen, wie sie eine Überkompensation verhindern. Ansonsten könnten spätere Betriebsprüfer einen Teil der Hilfen zurückfordern.