



Corona: Tipps und Hinweise für private Eigentümer und Vermieter; Stand 01.04.2020

Aufgrund der Corona-Krise hat der Gesetzgeber erhebliche gesetzliche Änderungen beschlossen, mit denen die wirtschaftlichen Folgen von Unternehmen und Bürgern abgemildert werden sollen. Diese gesetzlichen Änderungen betreffen auch private Eigentümer und Vermieter. Haus & Grund Frankfurt am Main e.V. informiert daher auf insgesamt fünf Informationsblättern zu den aktuellen Gesetzesänderungen und den sich hieraus ergebenden Auswirkungen.

Teil IV: Verträge zur Daseinsvorsorge und zur Fortsetzung des Erwerbsbetriebs

Im Zivilrecht ist ein umfassender gesetzlich angeordneter Zahlungsaufschub zugunsten von Verbrauchern und Kleinstunternehmern beschlossen worden, die ihren vertraglichen Pflichten infolge der Covid-19-Pandemie nicht nachkommen können. Im Ausgangspunkt wird Verbrauchern bei Dauerschuldverhältnissen also die Möglichkeit eingeräumt, die Leistung einstweilen zu verweigern oder einzustellen, ohne dass hieran für sie nachteilige rechtliche Folgen geknüpft werden (Leistungsverweigerungsrecht).

Bei Verbrauchern ist das Leistungsverweigerungsrecht dabei auf „wesentliche“ Dauerschuldverhältnisse beschränkt, also solche, die zur Eindeckung mit Leistungen der angemessenen Daseinsvorsorge erforderlich sind.

Bei einem Kleinstunternehmer fallen darunter solche Geschäfte, die „zur Eindeckung mit Leistungen zur angemessenen Fortsetzung seines Erwerbsbetriebs erforderlich sind“.

In zeitlicher Hinsicht sind alle Verträge erfasst, die vor dem 08.03.2020 geschlossen wurden. Das Leistungsverweigerungsrecht muss der Schuldner ausdrücklich gegenüber seinem Vertragspartner erheben. Das Leistungsverweigerungsrecht wird zunächst bis zum 30. Juni 2020 befristet. Die Beträge sind anschließend wieder an den Vertragspartner zu zahlen. Zinsen und Kosten für die Rechtsverfolgung kann der Vertragspartner aber nicht geltend machen.

Hiervon nicht erfasst sind Miet-, Pacht- und Darlehensverträge (Siehe Corona-Infos Teil I + III), sowie Arbeitsverträge

Bei den typischen Nebenkosten wie Strom, Gas, Gartenpflege, Wasserversorgung, Müllentsorgung (soweit zivilrechtlich geregelt) handelt es sich auch um Kosten im Rahmen von Dauerschuldverhältnissen. Es ist bislang aber unklar, ob es sich bei diesen Dauerschuldverhältnissen um „wesentliche Dauerschuldverhältnisse“ handelt, die unter die Neuregelung fallen.

Wir empfehlen daher gegenüber dem Vertragspartner des Vermieters zunächst einmal die Anfrage zu stellen, ob eine Stundung der zu zahlenden Beträge möglich ist. Dabei sollte detailliert dargelegt werden, weshalb es dem Vermieter nicht möglich ist, die Kosten derzeit zu begleichen. Insbesondere die ausgefallenen Mieten, aufgrund des neu eingeführten Zahlungsaufschubs der Mieter, sollten dabei gegenüber dem Vertragspartner genannt werden.