

An die

27.03.2020/sue

- unmittelbaren Mitgliedsstädte
(*Dezernate für Bauen und Wohnen*)
- Mitglieder und ständigen Gäste
des Bau- und Verkehrsausschusses
- Mitglieder des Ausschusses für Soziales, Jugend und Familie
- Mitglieder und ständigen Gäste der Fachkommission Wohnungswesen
- Mitglieder und ständigen Gäste der Fachkommission Baurecht
- Mitglieder und ständigen Gäste der Fachkommission Stadtplanung und Städtebau
- Mitglieder und ständigen Gäste der Fachkommission Liegenschaften
- Mitglieder und ständigen Gäste des Arbeitskreises Wohngeld
- Mitgliedsverbände

Kontakt
Eva Maria Niemeyer
evamaria.niemeyer@staedtetag.de
Gereonstraße 18 - 32
50670 Köln
Telefon 0221 3771-287
Telefax 0221 3771-509

Sebastian Klöppel
sebastian.kloeppe@staedtetag.de
Gereonstraße 18 - 32
50670 Köln
Telefon 0221 3771-206
Telefax 0221 3771-509

des Deutschen Städtetages

Aktenzeichen
61.05.00
64.10.37

- Mitgliedsstädte
- Mitglieder und ständigen Gäste des Bau- und Verkehrsausschusses
- Mitglieder und ständigen Gäste des Sozial- und Jugendausschusses
- Mitglieder und ständigen Gäste der Konferenz der Sozialamtsleiter
- Mitglieder und ständigen Gäste des Arbeitskreises Wohnungswesen
- Mitglieder und ständigen Gäste des Arbeitskreises Bauaufsicht
- Mitglieder und ständigen Gäste des Arbeitskreises Stadtentwicklungsplanung

Dokumenten-Nr.
S 5058

www.staedtetag.de

des Städtetages Nordrhein-Westfalen

Gesetze zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Miet- und Verbraucherdarlehensrecht sowie zum Schutz der Bevölkerung bei einer epidemischen Lage von nationaler Tragweite

Kurzüberblick: Nach dem Beschluss des Bundestages vom 25. März 2020 hat der Bundesrat am heutigen 27. März in einer Sondersitzung den zahlreichen von der Bundesregierung auf den Weg gebrachten Hilfsmaßnahmen zur Bewältigung der Corona-Krise zugestimmt. Darunter sind auch Gesetze zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Miet- und Verbraucherdarlehensrecht sowie im Baurecht.

Sehr geehrte Damen und Herren,

Mieterinnen und Mieter sowie Kleinstunternehmen, die wegen der Ausbreitung des Coronavirus ihre Miete nicht mehr zahlen können, werden vor Kündigungen geschützt: durch zeitlich begrenzte Einschränkungen der Kündigung von Miet- und Pachtverhältnissen, Regelungen zur Stundung und Vertragsanpassung im Verbraucherdarlehensrecht. Leistungen der Grundversorgung wie Strom, Gas oder Telekommunikation sollen möglichst weiterlaufen.

Außerdem wurden bauplanungsrechtliche Ausnahmen geschaffen, um etwa kurzfristig medizinische Einrichtungen errichten zu können.

Zu den Gesetzen im Einzelnen:

I. **Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht (BT-Drucksache 19/18110)**

Mietrecht

Das Gesetz sieht im Mietrecht vor, dass der Vermieter ein Mietverhältnis über Grundstücke oder über Räume nicht allein aus dem Grund kündigen kann, 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. Sonstige Kündigungsrechte bleiben unberührt.

Der Kündigungsausschluss gilt bis zum 30. Juni 2022, d. h. sind Mietrückstände aus dem Zeitraum 1. April bis 30. Juni 2020 bis dahin noch nicht ausgeglichen, kann ab Juli 2022 wegen dieser Rückstände wieder gekündigt werden. Die Miete bleibt regulär fällig.

Der ursprüngliche Entwurf des Gesetzes der Bundesregierung sah vor, dass diese ermächtigt wird, die Regelungen durch Rechtsverordnung auf Mietrückstände für den Zeitraum 1. Juli 2020 bis 30. September 2020 zu erstrecken, wenn das soziale Leben, die wirtschaftliche Tätigkeit und die Erwerbstätigkeit durch die COVID-19-Pandemie weiterhin erheblich beeinträchtigt bleiben. Nach Beschluss von Bundestag und Bundesrat bedarf eine solche Rechtsverordnung der Zustimmung des Bundestages.

Über den Gesetzesbeschluss hinaus hat die deutsche Wohnungswirtschaft zum Ausdruck gebracht, dass kein Mieter wegen Zahlungsausfällen, die durch aktuelle Situation entstanden sind, seine Wohnung verlieren darf und verweist auf individuelle Lösungen und Initiativen für ihre Mieter.

Gemeinsam mit dem Deutschen Mieterbund (DMB) hat der Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen die Gründung eines "[Sicher-Wohnen-Fonds](#)" vorgeschlagen, um eine Kettenreaktion durch ausbleibende Zahlungsverpflichtungen zu verhindern. Der DST steht der Diskussion zu Details einer solchen Lösung offen gegenüber.

Verbraucherdarlehensrecht

Verbraucher können Leistungen aus vor dem 8. März 2020 abgeschlossenen Verbraucherverträgen bis zum 30. Juni 2020 verweigern, wenn anderenfalls aufgrund der Corona-Pandemie ihr Lebensunterhalt oder der ihrer Unterhaltberechtigten gefährdet wären.

Das Leistungsverweigerungsrecht besteht insofern in Bezug auf alle wesentlichen Dauerschuldverhältnisse des Verbrauchers. Wesentlich sind solche Dauerschuldverhältnisse, die zur Eindeckung mit Leistungen der Daseinsvorsorge erforderlich sind. Hierzu zählen etwa Pflichtversicherungen, Verträge über die Lieferung von Strom und Gas oder über Telekommunikationsdienste, soweit zivilrechtlich geregelt auch Verträge über die Wasserver- und -entsorgung.

Leistungsverweigerungsrechte für Verbraucher bzw. Kleinstunternehmen bestehen jedoch dann nicht, wenn dies die wirtschaftlichen Grundlagen oder den Lebensunterhalt des anderen Vertragspartners gefährden würde. In diesem Fall können der Verbraucher bzw. das Kleinstunternehmen den Vertrag allerdings kündigen.

Die Bundesregierung kann das Moratorium durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundestages bis zum 30. September 2020 verlängern.

Gesellschafts-, Genossenschafts-, Vereins-, Stiftungs- und Wohnungseigentumsrecht

Die Schutzmaßnahmen zur Vermeidung der Ausbreitung der COVID-19-Pandemie, insbesondere die Einschränkungen der Versammlungsmöglichkeiten von Personen, haben zum Teil erhebliche Auswirkungen auf die Handlungsfähigkeit von Unternehmen verschiedener Rechtsformen im Bereich der Wohnungswirtschaft, da diese teilweise nicht mehr in der Lage sind, auf herkömmlichem Weg Beschlüsse auf Versammlungen der entsprechenden Organe herbeizuführen.

Darüber hinaus ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht absehbar, wie lange die Auswirkungen der COVID-19-Krise eine herkömmliche Beschlussfassung erschweren und ob die bestehenden gesetzlichen Fristen für bestimmte Versammlungsbeschlüsse eingehalten werden können. Dies könnte unter anderem auch zur Folge haben, dass bei einzelnen Rechtsformen die Bestellungszeiträume für bestimmte Ämter oder Positionen ablaufen und mangels Beschlussfassung nicht neu besetzt werden können.

Das Gesetz sieht auch für diese Bereiche vorübergehend substanzielle Erleichterungen in den Abläufen vor, die an dieser Stelle nicht im Detail aufgeführt werden, sondern der genannten Drucksache entnommen werden können.

II. Gesetz zum Schutz der Bevölkerung bei einer epidemischen Lage von nationaler Tragweite (BT-Drucksache 19/18111)

Der Deutsche Bundestag hat aufgrund des aktuellen Ausbruchsgeschehen der durch das neuartige Coronavirus SARS-CoV-2 verursachten Krankheit COVID-19 eine epidemische Lage von nationaler Tragweite festgestellt und die Bundesregierung zur Stabilisierung des Gesundheitssystems mit weitreichenden Kompetenzen ausgestattet. Hierfür waren diverse Änderungen des Infektionsschutzgesetzes erforderlich, die durch das o.g. Gesetz vorgenommen wurden.

Mit diesem Gesetz wurde auch eine neue Sonderregelung (§ 246 b) in das Baugesetzbuch (BauGB) aufgenommen: In Anknüpfung an § 37 und § 246 Absatz 14 BauGB sollen angesichts des möglichen und erforderlichenfalls sehr rasch zu deckenden Bedarfs an weiteren Räumlichkeiten zur Versorgung von mit dem Coronavirus SARS-CoV-2 infizierten oder möglicherweise infizierten Personen im notwendigen Umfang und zeitlich befristet Abweichungen von bauplanungsrechtlichen Vorgaben und Standards des BauGB ermöglicht werden, um einem akuten Bedarf in der gebotenen Eile Rechnung tragen zu können.

Der Wortlaut des § 246 b BauGB sowie die Gesetzesbegründung sind als Auszug aus der BT-Drucksache 19/18111 beigelegt.

Die Bundesregierung hatte die Änderungen erst am 23. März 2020 auf den Weg gebracht, der Bundestag sie am 25. März 2020 verabschiedet. Eine Beteiligung der kommunalen Spitzenverbände konnte angesichts der Eilbedürftigkeit der Gesetzgebungsvorhaben nur rudimentär erfolgen. Nachdem der Bundesrat dem Gesetzespaket in einer Sondersitzung unter Verzicht auf die Ausschussberatung zugestimmt hat, rechnen wir mit einer baldigen Unterzeichnung durch den Bundespräsidenten und einer Verkündung im Bundesgesetzblatt.

Die Gesetze werden überwiegend am Tag nach ihrer Verkündung in Kraft treten. Wir werden Sie über das weitere Geschehen auf dem Laufenden halten.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Eva Maria Niemeyer



Sebastian Klöppel

Anlagen