

PRINZENBERG PRIEN & PARTNER

RECHTSANWÄLTE GbR

PRINZENBERG PRIEN & PARTNER GBR
GRIEGSTR. 75 22763 HAMBURG

Bundesministerium der Justiz und
für Verbraucherschutz
Frau Bundesjustizministerin Christine Lambrecht
Mohrenstraße 37

10117 Berlin

- Nur per Telefax: 030 18580 95 25 -

WOLFGANG PRINZENBERG*
DR. JOCHEN PRIEN**
KARIN PRIEN LL.M.** °
CHRISTIAN BLOCK

- In Bürogemeinschaft mit -

WIEBKE CHEMNITZ***

TORSTEN HILDEBRANDT****
HAMBURG - BERLIN

GRIEGSTR. 75 – HAUS 25
22763 HAMBURG

TEL 040/ 39 15 51

FAX 040/ 390 19 55

kanzlei@prinzenberg-partner.de

31.03.2020
61/14 WP08 MV

(bitte stets angeben)

**Gesetz zur Abmilderung der Folgen der Covid-19-Pandemie in Zivil-, Insol-
venz- und Strafverfahrensrecht**

Hier: Ergänzungs-/Klarstellungsbedarf zu Artikel 5, 240 EGBGB, § 2

Sehr geehrte Frau Bundesjustizministerin Lambrecht,
sehr geehrte Damen und Herren,

zunächst möchten wir Dank und Anerkennung allen in Ihrem und den übrigen betei-
ligten Ministerien Verantwortlichen für die zügige und zielführende Erarbeitung und
Verabschiedung des Gesetzespakets zur Eindämmung der Folgen der Covid-19-
Pandemie aussprechen.

In der praktischen Anwendung des Gesetzes haben wir nunmehr ein Problemfeld
festgestellt, welches nach unserem Dafürhalten einer klarstellenden Ergänzung im
Gesetzestext bedarf.

*Rechtsanwalt und Mediator // **Fachanwalt für Handels- und Gesellschaftsrecht und Mediator //
*** Fachanwältin für Familien- und Verkehrsrecht //****Fachanwalt für Steuer- und Strafrecht
°Anwaltszulassung ruht derzeit wegen Ausübung eines Ministeramtes

§ 2 der neugefassten vertragsrechtlichen Regelungen des Artikels 240 EGBGB besagt im Ergebnis, dass Mieter Kündigungsschutz wegen solcher Mietrückstände genießen, die durch die Folgen der Covid-19-Pandemie verursacht wurden. Ungeachtet dessen bleiben jedoch die Mietzahlungsansprüche des Vermieters zum vertraglich bzw. gesetzlich vorgesehenen Zeitpunkt fällig und zahlbar.

Die daraufhin von Mieterseite vielfach erklärte Absicht, aufgrund der Pandemie-Folgen bis auf weiteres die Mietzahlungen einzustellen, gibt Vermietern nun offensichtlich die Veranlassung, entsprechend den mietvertraglichen Bestimmungen die vom Mieter geleistete Mietsicherheit zum Ausgleich der rückständigen Mietzahlungen heranzuziehen. Dies wiederum kann für die betroffenen Mieter in den Fällen, in denen die Mietsicherheit in Form einer Bankbürgschaft geleistet wurde, zu einer Inanspruchnahme durch die Bürgschaft gebende Bank führen und somit den durch § 2 beabsichtigten Schutz der Corona-bedingt zahlungsunfähigen Mieter unterlaufen.

Die mit dem Gesetzespaket verfolgten Zwecke des Gesetzgebers sprechen aus unserer Sicht dafür, dass eine solche Inanspruchnahme der Mietsicherheit zum Ausgleich Corona-bedingt auflaufender Zahlungsrückstände unzulässig sein sollte; vor diesem Hintergrund erscheint es angezeigt, in § 2 in einem zusätzlichen neuen Absatz klarzustellen, dass eine Befriedigung des Vermieters aus der Mietsicherheit bei Corona-bedingten Zahlungsrückständen innerhalb des gesetzlich bestimmten Zeitrahmens unzulässig sei.

Wir möchten Sie bitten, diese Anregung zu überdenken und eine entsprechende Klarstellung in das Gesetz aufzunehmen bzw., soweit Sie nicht von der Notwendigkeit einer solchen Ergänzung ausgehen, dies kurz zu begründen und Ihre Auslegung der vorhandenen gesetzlichen Bestimmungen darzulegen.

Wir danken für Ihre Aufmerksamkeit und verbleiben in Erwartung Ihrer weiteren Nachrichten mit freundlichen Grüßen

Dr. Jochen Prien
Rechtsanwalt