

An die
Vorstände und Geschäftsführungen
der Mitgliedsunternehmen
des VdW südwest und
des VdW saar

1. April 2020

ATA/SGE/SOE

Tel.: 069 97065-178

Fax: 069 97065-5178

E-Mail: stephan.gerwing@vdwsuedwest.de

Ratenzahlungs- und Stundungsvereinbarungen in der Corona-Krise

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit unserem Rundschreiben vom 27. März 2020 hatten wir Sie über das Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht informiert. Das Gesetz wurde noch am gleichen Tag im Bundesgesetzblatt Jahrgang 2020 Teil I Nr. 14 verkündet.

Trotz des hierdurch neu verankerten Kündigungsschutzes für Mieter wegen ausbleibender Mietzahlungen, zunächst für die Monate April bis Juni 2020, die auf die Folgen der COVID-19-Pandemie zurückzuführen sind, wurde uns von vielen unserer Mitgliedsunternehmen berichtet, dass sie gerne in bestimmten Mieterkonstellationen von Stundungs- und Ratenzahlungsoptionen Gebrauch machen möchten.

Aus rein rechtlicher Sicht ist der Abschluss von Stundungs- und Ratenzahlungsvereinbarungen mit Bezug auf die Mietzahlungen der nächsten drei Monate aufgrund des gesetzlich eingeführten Kündigungsschutzes nicht zwingend erforderlich. Insbesondere im Falle späterer Insolvenzen von Mietern können derartige Vereinbarungen rechtlich und wirtschaftlich sogar nachteilhaft werden.

Dennoch können wir die Anwendung solcher Vereinbarungen unter menschlichen, sozialen und weiteren Gesichtspunkten gut nachvollziehen und insoweit auch mittragen.

Aus diesem Grund haben die wohnungswirtschaftlichen Verbände unter Federführung des GdW ein Muster für eine Stundungs- und Ratenzahlungsvereinbarung entwickelt (**Anlage 1**). Da dieses aber ausschließlich auf die neue Gesetzeslage ausgerichtet ist und sich lediglich auf die nächsten drei Monate bezieht, wir zudem in vielen Gesprächen mit unseren Mitgliedsunternehmen den Eindruck gewonnen haben, dass bei den geplanten Vereinbarungen eine deutlich größere Flexibilität gewünscht ist, haben wir selbst ein zusätzliches Muster

Seite 2 zum Rundschreiben vom 1. April 2020

entwickelt, das Ihnen einen deutlich größeren Gestaltungsspielraum lässt (**Anlage 2**). Dies gilt insbesondere im Hinblick auf in besonderem Maße betroffene Gewerbemieter.

Es verhält sich in der Praxis natürlich so, dass die individuelle Ausgestaltung solcher Vereinbarungen, gerade hinsichtlich der Dauer und Höhe der Mietzinsstundungen und der Ratenzahlungsmodalitäten, von verschiedenen Einzelfallfaktoren und ganz entscheidend von der Person des Mieters bzw. dem Rahmen des gewerblichen Mieters abhängt.

Insoweit können und sollen die Muster auch nur einen Rahmen bieten, der von Ihnen einzel-fallbezogen zu konkretisieren ist. Daher sind auch verschiedene Gestaltungsoptionen vorge-sehen. Neben den bereits vorgenannten Kriterien ist bspw. im Besonderen bei gewerblichen Mietern auch abzuwägen, ob ein Entgegenkommen hinsichtlich der Gesamtmiete oder nur hinsichtlich der Grundmiete gewünscht ist, da Betriebskosten ja auch weiterhin anfallen. Gle-iches gilt für die Frage, ob und in welcher Höhe Zinsen gezahlt werden sollen.

Aus diesem Grund lassen wir Ihnen beide Muster als veränderbare Word-Dokumente zukom-men, die dann entsprechend von Ihnen ergänzt oder umgestaltet werden können.

Besonderer Hinweis für Genossenschaften

Genossenschaften, die Stundungs- oder Ratenzahlungsvereinbarungen treffen wollen, möch-ten wir ausdrücklich auf **§ 49 GenG** (Kreditbeschränkungen) hinweisen. Bitte prüfen Sie, ob entsprechende Beschlüsse der Mitglieder- bzw. Vertreterversammlung vorliegen. Der GdW und die Regionalverbände prüfen derzeit intensiv, wie eine Lösung für den Fall einer fehlen-den oder nicht ausreichenden Beschlussermächtigung aussehen könnte.

Lösungen und Ausführungen zu weiteren aktuellen Rechtsfragen finden Sie zudem in der täg-lich aktualisierten und ergänzten FAQ von GdW und Regionalverbänden im passwortge-schützten Mitgliederbereich (Extranet) auf der Internetseite des VdW südwest. Gleiches gilt für alle Rundschreiben.

Für Fragen zu all den unterschiedlichen Themen stehen Ihnen Herr Rechtsanwalt Stephan Gerwing (Tel.: 069 97065-178, E-Mail: stephan.gerwing@vdwsuedwest.de), Frau Rechtsan-wältin Linda Szutta (Tel.: 069 97065-177, E-Mail: linda.szutta@vdwsuedwest.de) sowie Frau Rechtsanwältin Helena Kaup (Tel.: 069 97065-179, E-Mail: helena.kaup@vdwsuedwest.de) gerne zur Verfügung.

Für Hinweise und die Mitteilung eigener Erfahrungswerte sind wir Ihnen derzeit in besonde-rem Maße verbunden.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Axel Tausendpfund
Vorstand



Stephan Gerwing
Rechtsanwalt und Justiziar