

Der Bundestag hat am 27.03.2020 das

**Gesetzes zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie  
im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht**

**beschlossen.**

**Der das Mietrecht unmittelbar regelnde Teil lautet:**

*Beschränkung der Kündigung von Miet- und Pachtverhältnissen*

- (1) *Der Vermieter kann ein Mietverhältnis über Grundstücke oder über Räume nicht allein aus dem Grund kündigen, 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 glaubhaft zu machen. Sonstige Kündigungsrechte bleiben unberührt.*
- (2) *Von Absatz 1 kann nicht zum Nachteil des Mieters abgewichen werden.*
- (3) *Die Absätze 1 und 2 sind auf Pachtverhältnisse entsprechend anzuwenden.*
- (4) *Die Absätze 1 bis 3 sind nur bis zum 30. Juni 2022 anzuwenden.*

**Für Mieter wie Vermieter stellen sich daher u.a. folgende Fragen:**

**→ Ist der Mieter im Zeitraum vom 01.04.2020 bis 30.06.2020 von der Mietzahlung befreit?**

Antwort: **Nein.**

Die Miete ist weiterhin pünktlich zum vereinbarten bzw. gesetzlich bestimmten Zahlungstermin (bis zum 3. Werktag eines Monats für den laufenden Monat) zu entrichten. Auch steht ihm bezüglich der Mietzahlung kein – ebenfalls im neuen Gesetz geregeltes – Leistungsverweigerungsrecht bei Dauerschuldverhältnissen zu.

**→ Ist dem Mieter die Zahlung gestundet?**

Antwort: **Nein.**

Der Mieter kommt bei Nichtzahlung auch ohne gesonderte Mahnung in Verzug und hat bis zum Ausgleich Verzugszinsen gem. § 288 BGB zu zahlen.

→ **Kann dem Mieter trotzdem gekündigt werden?**

Antwort: aufgrund Zahlungsverzug, wenn er nicht glaubhaft machen kann, dass der Zahlungsverzug auf den Auswirkungen der COVID-19-Pandemie beruht:

**Ja.**

aufgrund Zahlungsverzug, wenn er glaubhaft machen kann, dass der Zahlungsverzug auf den Auswirkungen der COVID-19-Pandemie beruht:

**Nein.**

aufgrund anderer Umstände: **Ja.**

Ausgenommen ist nur die fristlose und fristgerechte Kündigung wegen Mietrückständen, die im Zeitraum für die Monate April bis Juni 2020 angefallen sind. Rührt der Zahlungsrückstand aus einer Zeit bis März und/oder ab Juli 2020 kann weiterhin wirksam aufgrund Zahlungsverzuges gekündigt werden. Gleiches gilt, soweit der Mieter Zahlungsrückstände aus April bis Juni 2020 nicht bis spätestens zum 30.06.2022 ausgeglichen hat.

Kündigungen aus anderen Gründen, wie etwa nachhaltige Störung des Hausfriedens, sonstiger Vertragsverletzungen oder aber Eigenbedarf sind weiterhin möglich. Bei der Miete von Geschäftsräumen bleibt insbesondere die ordentliche Kündigung von unbefristeten Mietverhältnissen weiterhin uneingeschränkt möglich.

→ **Wie macht der Mieter glaubhaft, dass der Zahlungsrückstand auf den Auswirkungen der Pandemie beruht?**

Die Gesetzesbegründung gibt hier Aufschluss:

Es obliegt dem Mieter,

- den Zusammenhang zwischen COVID-19-Pandemie und Nichtleistung der Miete
- im Streitfall
- glaubhaft zu machen.

Er muss dann

- Tatsachen darlegen,
- aus denen sich eine überwiegende Wahrscheinlichkeit (vergleiche BGH, Beschluss vom 21. Dezember 2006, Aktenzeichen IX ZB 60/06, Randnummer 11) dafür ergibt,
- dass seine Nichtleistung auf der COVID-19-Pandemie beruht.

Zur Glaubhaftmachung kann sich der Mieter

- entsprechender Nachweise,
- einer Versicherung an Eides Statt oder
- sonst geeigneter Mittel bedienen.

Geeignete Mittel können insbesondere

- der Nachweis der Antragstellung beziehungsweise die Bescheinigung über die Gewährung staatlicher Leistungen,
- Bescheinigungen des Arbeitgebers oder andere Nachweise über das Einkommen beziehungsweise über den Verdienstausschlag sein.

Mieter von Gewerbeimmobilien können darüber hinaus den Zusammenhang zwischen COVID-19-Pandemie und Nichtleistung zum Beispiel regelmäßig mit Hinweis darauf glaubhaftmachen,

- dass der Betrieb ihres Unternehmens im Rahmen der Bekämpfung des SARS-CoV-2-Virus
- durch Rechtsverordnung oder behördliche Verfügung untersagt oder erheblich eingeschränkt worden ist.

## Grundsätzliche Handlungsempfehlungen

1. Der Mieter sollte keinesfalls die Zahlung der Miete einfach einstellen, sondern mindestens den Vermieter zuvor unterrichten. Nachweise zur Glaubhaftmachung sollten dem Vermieter unaufgefordert vorgelegt werden.
2. Die Mietvertragsparteien sollten das gemeinsame Gespräch suchen und dabei auch die Modalitäten des künftigen Ausgleichs (etwa Ratenzahlung) besprechen.
3. Wird die Zahlung ohne Ankündigung eingestellt oder werden die Nachweise nicht als ausreichend erachtet, sollte der Vermieter den Mieter hierzu schriftlich unter Fristsetzung auffordern.
4. Insbesondere, wenn der Mieter nicht zu einer Reaktion zu bewegen ist, besteht weiterhin die Möglichkeit, diesen anzumahnen oder gar einen gerichtlichen und vollstreckungsfähigen Zahlungstitel im Mahnverfahren zu erwirken.

Rechtsanwalt Markus Degen  
anwaltsKontor Schriefers Rechtsanwälte

*Die vorstehenden Ausführungen sollen nur grundlegende rechtlichen Fragen im Rahmen des eilends erlassenen Gesetzes betreffend Mietverhältnisse einführend behandeln, ersetzen keine Rechtsberatung und es besteht kein Anspruch auf Vollständigkeit. Die Wirksamkeit und Möglichkeit der Kündigung bleibt allein der Prüfung im Einzelfall vorbehalten.*