

Was steht denn eigentlich genau im

„Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht - hier Artikel 240 § 2 Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch (EGBGB)“
?

Mit dem Artikel 240 § 2 EGBGB werden Abmilderungen der Folgen der COVID-19-Pandemie für Mieter*innen für einen gewissen Zeitraum, zunächst vom 1. April 2020 bis zum 30. Juni 2022, geregelt. Artikel 240 § 2 EGBGB lautet:

§ 2 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.

Das heißt:

Ein Vermieter kann wegen Zahlungsverzugs nicht kündigen, wenn das Ausbleiben der Zahlung im Zusammenhang mit der COVID-19-Pandemie steht. Eine entsprechende Kündigung ist schlicht unwirksam. Dies gilt ab dem 1. April 2020 bis zum 30. Juni 2022, allerdings nur für den Kündigungsgrund des Zahlungsverzuges in der Zeit vom 1. April 2020 bis zum 30. Juni 2020 (der Gesetzgeber kann dies je nach Verlauf der Pandemie noch bis zum 30. September 2020 verlängern). Der oder die Mieter*in, die nicht zahlt, muss den Zusammenhang zwischen der COVID-19-Pandemie und der Nichtzahlung „glaubhaft“ machen.

Folgendes müsst Ihr beachten:

1. Die Miete bleibt weiterhin geschuldet. Zahlt mensch jetzt nicht, muss sie später – sogar mit ca. 4 % Zinsen, bei Gewerbemietern erheblich mehr – nachgezahlt werden, und zwar bis spätestens Juni 2022, sonst kann dann wieder wegen Zahlungsverzugs gekündigt werden.

2. Der Vermieter kann nicht „allein“ wegen des Rückstands kündigen. Dies bedeutet, dass es nur um die vom Mieter für die Monate April 2020 bis Juni 2020 geschuldeten Mieten geht. Unklar ist, ob Art. 240 § 2 EGBGB auch den Fall erfasst, dass der Rückstand seine Ursache auch in Mieten hat, die vor dem 1. April 2020 geschuldet waren; wer also im März schon eine Monatsmiete im Rückstand war und dann im April und Mai wegen Corona die Miete nicht zahlen kann, darf wohl auch nicht gekündigt werden.

3. Die Nichtleistung muss auf der COVID-19-Pandemie beruhen; dies dürfte bereits der Fall sein, wenn Mieter*innen wegen der Pandemie deutlich weniger Einnahmen haben, etwa als Selbstständige, oder wenn sie arbeitslos oder in Kurzarbeit geschickt worden sind.

4. Mieter*innen müssen den Zusammenhang „glaubhaft“ machen. Dies ist eine ungewöhnliche Regelung. Unklar ist leider bislang, ob die Glaubhaftmachung dem Vermieter gegenüber wirkt, oder in einem etwaigen Räumungsprozess nach erfolgter Zahlungsverzugskündigung vor Gericht.

Die Gesetzesbegründung gibt zur Glaubhaftmachung folgende Möglichkeiten an: „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 Verdienstaufschlag sein.“ (BT-Drucks. 19/18110, S. 36)

5. Sonstige Kündigungsrechte gelten weiter, etwa die Eigenbedarfskündigung; die Kündigungssperre betrifft nur die Kündigung wegen Zahlungsverzugs in dem o.g. Zeitraum.

6. Die Vorschrift gilt für Wohn- und Gewerbemieter*innen ebenso wie auch für Pachtverträge.

II. Offene Fragen

1. Kann nach dem 30. Juni 2022 trotzdem gekündigt werden, auch wenn die Rückstände bis dahin wieder ausgeglichen wurden?

Aus unserer Sicht wird den Mieter*innen in dem Gesetz bis zum 30. Juni 2022 Zeit gegeben, die Miete zu zahlen; wenn dies geschieht und der Rückstand auf den Auswirkungen der COVID-19-Pandemie beruht, ist die Kündigung unbegründet; nichts anderes hat der Gesetzgeber gewollt

2. Was passiert, wenn die Mietrückstände nicht gezahlt werden können? Dann droht tatsächlich der Verlust der Wohnung, nach Ablauf des Junis 2022.

Bereits jetzt gibt es die Möglichkeit, dass Sozialleistungsträger einspringen und die Rückstände übernehmen und damit eine Kündigung unwirksam wird (§ 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB). Eine Forderung könnte sein, die Sozialleistungsträger aufzurufen, rechtzeitig vor Ablauf der Frist einzuspringen und damit eine Kündigung von vornherein zu verhindern. Hierfür könnte auch ein entsprechender Fonds geschaffen werden. Große Vermieter, die es sich leisten können, sollten auf Mietforderungen verzichten.

3. Was ist, wenn Mieter*innen nicht „glaubhaft“ machen können, dass sie wegen der Corona-Pandemie nicht zahlen konnten? Bislang sieht es so aus, als ob dann gekündigt werden kann und auch eine Räumungsklage erfolgreich sein wird, wenn der Zusammenhang nicht glaubhaft gemacht werden kann. Es wäre gut, das Gesetz mindestens so zu ändern, dass bei Mieter*innen, die vor und nach der Pandemie ihre Miete stets gezahlt haben, vermutet werden kann, dass der Zahlungsrückstand darauf beruht. Bislang gibt es so eine Regelung aber noch nicht!