



# BETHGE.REIMANN.STARI

RECHTSANWÄLTE

KANZLEI FÜR WIRTSCHAFT, ENERGIE & VERWALTUNG



Wirtschaft



Energie



Verwaltung

## - Sondernewsletter zu aktuellen Gesetzesänderungen wegen COVID-19 -

### WIRTSCHAFT (Mietrecht)

#### - Kündigungsrechte von Vermietern bei Miet- und Pachtverhältnissen befristet eingeschränkt -

##### Was regelt der Gesetzentwurf?

Vermieter dürfen Mietverhältnisse über Grundstücke oder über Räume nicht alleine aus dem Grund kündigen, dass der Mieter im Zeitraum vom 01. 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 der COVID-19-Pandemie und der Nichtleistung der Miete ist vom Mieter glaubhaft zu machen. (Art. 240, § 2 EG-BGB).

Diese Schutzregelung soll Mieter von Grundstücken sowie von zu privaten oder gewerblichen Zwecken angemieteten Räumen für einen bestimmten Zeitraum der COVID-19-Pandemie dahingehend absichern, dass sie nicht den Verlust der Mietsache befürchten müssen, wenn sie vorübergehend die fälligen Mieten nicht fristgerecht zahlen können.

Hierdurch soll verhindert werden, dass die zu erwartenden negativen Auswirkungen der Pandemie dazu führen, dass Mieter ihre Wohnräume oder Gewerbetreibende die angemieteten Räume oder Flächen und damit die Grundlage ihrer Erwerbstätigkeit verlieren.

##### Wie genau wirkt die Regelung?

Die Regelung schließt ausschließlich das ordentliche und außerordentliche Kündigungsrecht des Vermieters wegen Zahlungsrückständen im Zeitraum vom 01. April 2020 bis 30. Juni



2020 aus, die im Zusammenhang mit der COVID-19-Pandemie stehen. Auf sonstige Kündigungsrechte erstreckt sich die Beschränkung nicht. Dem Vermieter bleibt es daher unbenommen, das Mietverhältnis während der Geltungsdauer des Gesetzes wegen Mietrückständen zu kündigen, die in einem früheren Zeitraum angelaufen sind. Er kann auch weiter die Kündigung aus sonstigen Gründen erklären, etwa wegen Vertragsverletzungen anderer Art, beispielsweise unbefugter Überlassung der Mietsache an Dritte oder wegen Eigenbedarfs.

Die Mieter erhalten auch kein Leistungsverweigerungsrecht, wie dies für Verbraucher für sonstige Dauerschuldverhältnisse unter bestimmten Voraussetzungen vorgesehen ist. Das bedeutet, dass die Mieter nach allgemeinen Grundsätzen zur Zahlung der Miete verpflichtet bleiben und bei Vorliegen der Voraussetzungen auch in Verzug geraten und somit ggfls. Verzugszinsen zu zahlen haben.

### **Wer trägt die Beweislast für den Zusammenhang mit der COVID-19-Pandemie?**

Dem Mieter obliegt es, den Zusammenhang zwischen der COVID-19-Pandemie und der Nichtleistung der Miete im Streitfall nachzuweisen. Zwar spricht der Entwurf von einer Glaubhaftmachung, doch dürfte sich eine Auseinandersetzung über eine Wirksamkeit einer Kündigung in einem Hauptsacheprozess abspielen, so dass der Mieter im Zweifel darzulegen und zu beweisen haben wird, dass er tatsächlich aufgrund der COVID-19-Pandemie an der fristgerechten Zahlung der Miete gehindert war. Allerdings muss hier auch in Betracht gezogen werden, dass mit der Verwendung des Begriffs der *Glaubhaftmachung* tatsächlich eine weitergehende Beweiserleichterung zugunsten des Mieters verbunden sein soll, so dass hier auch in einem Prozess über die Frage der Wirksamkeit der Kündigung eine Versicherung an Eides statt ausreichen soll.

In der Gesetzesbegründung heißt es insoweit, dass der Mieter Tatsachen darlegen muss, aus denen sich die überwiegende Wahrscheinlichkeit dafür ergibt, dass seine Nichtleistung auf der COVID-19-Pandemie beruht. Zur Glaubhaftmachung soll sich der Mieter ausdrücklich auch einer Versicherung an Eides statt bedienen können.

Mieter von Gewerbeimmobilien sollen zudem ausdrücklich dadurch den Zusammenhang glaubhaft machen können, dass sie darlegen, dass ihr Betrieb im Rahmen der Bekämpfung der COVID-19-Pandemie durch Rechtsverordnung oder behördliche Untersagung untersagt oder erheblich eingeschränkt wurde. Hier werden als Beispiele ausdrücklich Gaststätten und Hotels angeführt, welche erheblich von den Untersagungsmaßnahmen betroffen sind.

### **Bis wann müssen Rückstände durch die Mieter ausgeglichen werden?**

Die Sonderregelung ist zunächst bis zum 30. Juni 2022 anwendbar. Das bedeutet, dass wegen Zahlungsrückständen, die vom 01. April 2020 bis 30. Juni 2020 eingetreten und bis zum 30. Juni 2022 nicht ausgeglichen sind, nach diesem Tag wieder außerordentlich oder ordentlich wegen Zahlungsverzuges gekündigt werden kann. Damit haben die Mieter und Pächter vom 30. Juni 2020 an zwei Jahre Zeit, einen zur Kündigung berechtigenden Rückstand auszugleichen.

### **Was gilt nach dem 30. Juni 2020?**

Die Bundesregierung soll ermächtigt werden, die Regelung zunächst bis zum 30. September 2020 zu verlängern. Auch eine darüber hinausgehende Verlängerungsmöglichkeit ist



in dem Entwurf bereits vorgesehen, sofern die Beeinträchtigungen durch die COVID-19-Pandemie weiter fortbestehen.

Es ist daher nach dem Entwurf davon auszugehen, dass diese Sonderregelungen solange gelten werden, wie die Beeinträchtigungen durch die COVID-19-Pandemie in erheblichem Umfang fortbestehen.

Dies kann und wird zu erheblichen Liquiditätsengpässen bei den betroffenen Vermietern führen, welche über einen ggfls. länger andauernden Zeitraum auf Mieten warten müssen, so dass hier ggfls. zum Ausgleich dieser Liquiditätsengpässe auf andere Förder- oder Schutzmaßnahmen zurückgegriffen werden muss.

Für weitere Fragen stehen wir selbstverständlich gern zur Verfügung.

gez. Andreas Noack  
Rechtsanwalt



#### KONTAKT

Redaktion: Rechtsanwalt Andreas Noack  
Herausgeber: Bethge.Reimann.Stari Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

Um einen Termin zu vereinbaren, wenden Sie sich bitte an unser Sekretariat **WIRTSCHAFT**:

Tel.: +49 (0)30 89 04 92 – 11  
Fax: +49 (0)30 89 04 92 – 10  
E-Mail: [wirtschaft@brs-rechtsanwaelte.de](mailto:wirtschaft@brs-rechtsanwaelte.de)

Unser Newsletter wird nach sorgfältig ausgewählten Unterlagen erstellt. Diese Veröffentlichung verfolgt ausschließlich den Zweck, bestimmte Themen anzusprechen und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Für die Anwendung im konkreten Fall kann eine Haftung nicht übernommen werden. Sollten Sie weitere Fragen zu den angesprochenen Themen haben, so wenden Sie sich bitte an unsere Ansprechpartner. Der Nachdruck - auch auszugsweise - ist nur mit Quellenangabe gestattet.

**Sie sind berechtigt, einer Direktwerbung jederzeit telefonisch, schriftlich oder per Email an [daten-schutz@brs-rechtsanwaelte.de](mailto:daten-schutz@brs-rechtsanwaelte.de) mit Wirkung für die Zukunft zu widersprechen.** Wenn Sie die Publikation nicht mehr erhalten wollen, teilen Sie uns dies bitte per E-Mail mit.

Bethge.Reimann.Stari Rechtsanwälte Partnerschaftsgesellschaft mbB, Partnerschaftsregister: Amtsgericht Berlin, Registernummer: PR 1040 B, Kurfürstendamm 67, 10707 Berlin, Tel.: +49 30 – 890492-0, Fax: +49 30 – 890492-10, E-Mail: [brs@brs-rechtsanwaelte.de](mailto:brs@brs-rechtsanwaelte.de)