

Kündigungsschutz für Mieter und Pächter in der Corona-Krise

Mietverhältnisse können aus wichtigem Grund außerordentlich fristlos gekündigt werden, wenn der Mieter für zwei aufeinander folgende Termine mit der Entrichtung der Miete oder eines nicht unerheblichen Teils der Miete in Verzug ist oder in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt, mit der Entrichtung der Miete in Höhe eines Betrages in Verzug ist, der die Miete für zwei Monate erreicht (§ 543 Absatz 1, Absatz 2 Satz 1 Nummer 3 BGB). Gleiches gilt für Pachtverhältnisse entsprechend. Dieses Kündigungsrecht des Vermieters bzw. Verpächters wird nun befristet bis zum 30. Juni 2022 eingeschränkt.

Wegen Mietschulden aus dem Zeitraum vom 1. April 2020 bis 30. Juni 2020 dürfen Vermieter das Mietverhältnis nicht kündigen, sofern die Mietschulden auf den Auswirkungen der COVID-19-Pandemie beruhen. Die Verpflichtung der Mieter zur Zahlung der Miete bleibt im Gegenzug im Grundsatz bestehen; es können auch Verzugszinsen entstehen. Diese Regelungen werden entsprechend auch auf Pachtverhältnisse erstreckt. Mit der Regelung soll verhindert werden, dass Mieter von Wohnräumen oder Gewerbeimmobilien sowie Pächter in dem Zeitraum, in dem nach den derzeitigen Erwartungen die COVID-19-Pandemie zu erheblichen wirtschaftlichen Einbußen führen wird, die Miet- oder Pachtsache – und damit ihre Heimstatt oder die Grundlage ihrer Erwerbstätigkeit – infolge von auflaufenden Zahlungsrückständen verlieren.

Vorbeschriebene Kündigungsbeschränkung ist nur bis zum 30. Juni 2022 anwendbar. Das bedeutet, dass wegen Zahlungsrückständen, die vom 1. April 2020 bis zum 30. Juni 2020 eingetreten und bis zum 30. Juni 2022 nicht ausgeglichen sind, nach diesem Tag wieder gekündigt werden kann. Damit haben Mieter und Pächter vom 30. Juni 2020 an über zwei Jahre Zeit, einen zur Kündigung berechtigenden Miet- oder Pachtrückstand auszugleichen. Die Kündigungsbeschränkung kann gegebenenfalls durch Rechtsverordnung erweitert werden auf Zahlungsrückstände, die im Zeitraum vom 1. Juli 2020 bis längstens zum 30. September 2020 entstanden sind.

Die Kündigung ist nur in den Fällen ausgeschlossen, in denen die Nichtleistung des Mieters bzw. Pächters auf der Ausbreitung der COVID-19-Pandemie beruht. Beruht die Nichtleistung des Mieters bzw. Pächters auf anderen Gründen, zum Beispiel, weil er zahlungsunwillig ist oder seine Zahlungsunfähigkeit andere Ursachen als die COVID-19-Pandemie hat, ist die Kündigung hingegen nicht ausgeschlossen.

Der Zusammenhang zwischen der COVID-19-Pandemie und der Nichtleistung des Mieters bzw. Pächters ist von diesem glaubhaft zu machen. Zur Glaubhaftmachung kann sich der Mieter bzw. Pächter 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 Arbeitsgebers oder andere Nachweise über das Einkommen beziehungsweise über den Verdienstaussfall sein. Mieter von Gewerbeimmobilien können darüber hinaus den Zusammenhang zwischen COVID-19-Pandemie und Nichtleistung zum Beispiel regelmäßig mit Hinweis darauf glaubhaft machen, 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.

Die vorstehenden Informationen stellen weder eine individuelle rechtliche noch eine sonstige fachliche Auskunft oder Empfehlung dar und sind nicht geeignet, eine individuelle Beratung durch fachkundige Personen unter Berücksichtigung der konkreten Umstände des Einzelfalles zu ersetzen.

Wir übernehmen keinerlei Haftung für die Richtigkeit, Aktualität und Vollständigkeit der übermittelten Informationen.

Wir behalten uns das Recht vor, die auf dieser Website angebotenen Informationen ohne gesonderte Ankündigung jederzeit zu verändern oder zu aktualisieren.