

Corona und Miete – Aktuelle Informationen

Am 1. April 2020 tritt ein neues Gesetz in Kraft, das Zahlungsverzugskündigungen von Wohnraummieter und Gewerbetrievern wegen Zahlungsverzuges aufgrund der Corona-Pandemie bis Ende Juni 2022 ausschließt. Das Gesetz ist in § 2 Art. 240 EGBG geregelt und hat folgenden Wortlaut:

Artikel 240 EGBG

§ 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.

§ 4 Verordnungsermächtigung

- (1) Die Bundesregierung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung ohne Zustimmung des Bundesrates (...) die in § 2 Absatz 1 und 3 enthaltene Kündigungsbeschränkung auf Zahlungsrückstände zu erstrecken, die im Zeitraum vom 1. Juli 2020 bis längstens zum 30. September 2020 entstanden sind, (...)
- (2) Die Bundesregierung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundestages und ohne Zustimmung des Bundesrates die in Absatz 1 genannten Fristen über den 30. September 2020 hinaus zu verlängern, wenn die Beeinträchtigungen auch nach Inkrafttreten der Rechtsverordnung nach Absatz 1 fortbestehen.

Was bedeutet das Gesetz genau?

- Der Mieter ist nach wie vor verpflichtet, seine Miete zu zahlen.
- Kann der Mieter Corona-bedingt in den Monaten April 2020 bis Juni 2020 seine Miete nicht oder nicht vollständig zahlen, kann er wegen dieses Zahlungsrückstandes bis Ende Juni 2022 nicht vom Vermieter wegen Zahlungsverzuges gekündigt werden.
- **Anmerkung:** Der Zeitraum, in dem der Corona-bedingte Mietausfall bis Ende Juni 2022 nicht zur Kündigung des Vermieters wegen Zahlungsverzuges führen kann, kann zunächst bis Ende September 2020 und auch darüber hinaus verlängert werden. Dazu bedarf es aber noch weiterer Rechtsverordnungen der Bundesregierung.
- Der Mieter hat bis Ende Juni 2022 Zeit, die im Zeitraum April 2020 bis Juni 2020 nicht gezahlte Miete nachzuholen.
- Zu der nachzuzahlenden Miete kommen ggf. noch Verzugszinsen.
- Die Kündigung wegen Zahlungsverzuges ist nur ausgeschlossen, wenn die Nichtleistung des Mieters auf den Folgen der Corona-Krise beruht.
- Andere Kündigungen des Vermieters, etwa wegen Pflichtverletzung des Mieters oder wegen Eigenbedarfes des Vermieters, bleiben weiterhin möglich.
- Zahlt der Mieter nicht, weil er zahlungsunwillig ist oder seine Zahlungsunfähigkeit andere Ursachen als die Corona-Pandemie hat, ist eine Kündigung seitens des Vermieters weiterhin wie gehabt möglich. Auch der Zahlungsverzug mit Mieten vor April 2020 und Mieten nach Juni 2020 ist bislang nicht erfasst.
- Wegen Zahlungsrückständen, die von April 2020 bis Ende Juni 2020 eingetreten und bis zum 30. Juni 2022 nicht ausgeglichen sind, kann ab Juli 2022 wieder gekündigt werden.
- Die Nachzahlung der Miete bis Juni 2022 schützt den Mieter vor der fristlosen Kündigung wegen der Corona-bedingt ausgefallenen Mieten.
- Die ordentliche Kündigung bleibt aber trotz Nachzahlung der für den Zeitraum April 2020 bis Juni 2020 ausgefallenen Miete ab Juli 2022 möglich, wenn der Mieter die Nichtzahlung der Miete im Dreimonatszeitraum schuldhaft unterlassen hatte. Um auch die ordentliche Kündigung unwirksam zu machen, muss der Mieter beweisen können, dass er unverschuldet in die Misere gekommen ist.
- **Hinweis:** Der Mieter sollte daher die Bescheinigungen seines Arbeitgebers, den Nachweis des Einkommensverlustes oder die behördliche Verfügung aufbewahren, um im Streitfall sein Unverschulden nachweisen zu können.

Wie kann der Mieter glaubhaft machen, dass er wegen Corona in Zahlungsschwierigkeiten geraten ist?

Der Mieter sollte dem Vermieter in jedem Fall sofort mitteilen, dass er infolge der Corona-Pandemie zeitweise keine Miete zahlen kann. Er muss den Zusammenhang zwischen der Corona-Pandemie und der Nichtleistung der Miete im Streitfall auch glaubhaft machen können.

Für die Glaubhaftmachung muss der Mieter Tatsachen darlegen, aus denen sich eine überwiegende Wahrscheinlichkeit dafür ergibt, dass seine Nichtleistung auf der Corona-Pandemie beruht.

Geeignete Dokumente können dafür insbesondere die Bescheinigungen des Arbeitgebers oder andere Nachweise über das Einkommen beziehungsweise über den Verdienstaustausch sein.

Mieter von Gewerbeimmobilien können den erforderlichen Zusammenhang mit Hinweis darauf glaubhaft machen, dass der Betrieb ihres Unternehmens im Rahmen der Bekämpfung des Corona-Virus durch Rechtsverordnung oder behördliche Verfügung untersagt oder erheblich eingeschränkt worden ist.

Bei Fragen oder für Unterstützung vor Ort helfen Ihnen unsere Mietervereine kompetent weiter. Ihren örtlichen Mieterverein finden Sie unter www.mieterbund.de.



DMB Rechtsschutz
Recht: günstig

Super Konditionen für DMB-Mitglieder auch im **Rechtsschutz** für Privat, Beruf und Verkehr [mehr...](#)



Das Mieter-Handbuch
DIN A4, 140 Seiten + rund 100 Seiten mit Vordrucken, 14,90 € [mehr...](#)



Mieterlexikon 2018/2019
700 Seiten, 13,- € [mehr...](#)