

Nichtleistung Ihrer Miete: Auswirkungen der COVID-19-Pandemie

das Corona-Virus bewegt uns alle. Sie zahlen derzeit Ihre Miete vertragswidrig nicht bzw. nicht vollständig oder haben angekündigt, dies nicht zu tun.

Soweit dies eine Auswirkung der COVID-19-Pandemie darstellt, kann ein Mietverhältnis über Wohn- und Gewerberaum gemäß Art. 240 § 2 Abs. 1 EGBGB wegen Nichtleistung der Miete für den Zeitraum April bis Juni 2020 nicht gekündigt werden. Die Verpflichtung zur Zahlung der Miete bleibt jedoch im Grundsatz bestehen.

Die vorgenannte Regelung verpflichtet Sie dazu, den Zusammenhang zwischen COVID-19-Pandemie und Nichtleistung glaubhaft zu machen. Diese aus dem Prozessrecht übernommene Formulierung wird damit bereits im außergerichtlichen Bereich zur Anwendung gebracht. Sie müssen daher die Tatsachen darlegen, aus denen sich eine überwiegende Wahrscheinlichkeit dafür ergibt, dass Ihre Nichtleistung auf der COVID-19-Pandemie beruht. Zur Glaubhaftmachung können Sie sich entsprechender Nachweise, einer Versicherung an Eides Statt oder sonst geeigneter Mittel bedienen. Geeignete Mittel können insbesondere der Nachweis der Antragstellung bzw. die Bescheinigung über die Gewährung staatlicher Leistungen, Bescheinigungen des Arbeitgebers oder andere Nachweise über das Einkommen bzw. über den Verdienstausschlag sein. Das Verständnis der neuen gesetzlichen Regelung bedeutet, dass unwahre eidesstattliche Angaben strafbar sein können und unabhängig davon das Kündigungsrecht auch bei fehlerhaften Angaben bestehen bleibt.

Sie werden daher aufgefordert, diese Tatsachen bis zum [] glaubhaft zu machen. Soweit die Glaubhaftmachung innerhalb der genannten Frist nicht erfolgt, ist von einer schuldhaften Pflichtverletzung des Mietvertrages auszugehen, die zu einer vermietetseitigen Abmahnung sowie außerordentlichen fristlosen als auch ordentlichen Kündigung berechtigt.

Unberührt bleiben zudem die allgemeinen zivilrechtlichen Regelungen des Bürgerlichen Gesetzbuchs der Fälligkeit und des Verzugs, die weiterhin auf die Mietforderungen anwendbar sind. Dies hat zur Folge, dass Sie grundsätzlich weiterhin fristgerecht leisten müssen und bei nicht fristgerechter Leistung in Verzug geraten. Es wird daher ausdrücklich darauf hingewiesen, dass ggf. die vorhandene Kautions- oder eine Bürgschaft für die rückständige Miete sofort in Anspruch genommen werden kann, soweit dies durch den Gesetzgeber vorgesehen ist oder im Verlauf ergänzender Gesetzesänderungen bestätigt wird. Es wird für Wohnraummieter dringend geraten, Wohngeld zu beantragen, um sich zusätzlich abzusichern.

Freundliche Grüße