

Immobilienrecht: Gesetzliche Kündigungsbeschränkung im gewerblichen Miet- und Pachtrecht bei Zahlungsausfällen ab dem 1. April 2020

Von Rechtsanwältin Eva M. Klempert, M.M., LL.M.

Am 1. April tritt Artikel 5 von dem neuen „Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht“ in Kraft. Artikel 240 EGBGB n.F. enthält damit eine Gesetzesänderung, wonach unter anderem für Vermieter und Verpächter vorläufig eine Kündigungsbeschränkung gilt in Bezug auf solche fälligen Pacht- und Mietschulden, die auch gewerbliche Mieter oder Pächter vom 1. April 2020 bis 30. Juni 2020 wegen der Auswirkungen der Corona-Krise nicht zahlen. Das Kündigungsverbot soll insbesondere Pächter und Gewerberäummieter vor dem Verlust ihrer Gewerbeimmobilien, Landpachtflächen oder Geschäftsräume wie Ladenlokal, Hotel, Büro, Einkaufszentrum, Lager oder Produktionshalle schützen und ihnen damit ihre Erwerbsgrundlage erhalten.

In Deutschland verursachen Maßnahmen wie Ladenschließungen zur Eindämmung der Coronavirus-Pandemie erhebliche Einnahmeausfälle, besonders bei Gewerbetreibenden und Unternehmen. Dadurch bedingte Zahlungsrückstände können zeitnah mietrechtliche Kündigungsrelevanz erreichen, so dass ihnen der Verlust ihrer Miet- und Pachtobjekte droht und sie infolgedessen die Basis ihrer Geschäftstätigkeit verlieren könnten.

Diese Folgen sollen durch das neue Gesetz möglichst verhindert werden. Artikel 5 fügt daher anlässlich der COVID-19-Pandemie neue vertragsrechtliche Änderungen in Artikel 240 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuches (EGBGB) n.F. ein. Gemäß § 2 unterliegen Vermieter und Verpächter ab dem 1. April 2020 einer zeitlich befristeten Beschränkung der Kündigung auch von gewerblichen Miet- und Pachtverhältnissen wegen solcher Zahlungsrückstände, die im Zeitraum vom 1. April bis 30. Juni 2020 durch Auswirkungen der Corona-Pandemie von Mieter und Pächtern nicht geleistet werden.

Sofern die wirtschaftlichen Beeinträchtigungen aufgrund der COVID-19-Pandemie länger fortbestehen sollten, kann die Bundesregierung durch Rechtsverordnung ohne Zustimmung des Bundesrates den Zeitraum auf Ausfälle erstrecken, die vom 1. Juli bis 30. September 2020 entstehen. Eine weitere Verlängerung bedarf der Zustimmung des Bundestags.

Zu beachten ist, dass vertragliche Abweichungen von der Kündigungsbeschränkung zum Nachteil von Mieter und Pächtern unwirksam sind, insbesondere in AGB. Zudem werden sonstige Kündigungsrechte von Vermietern und Verpächtern von der Beschränkung nicht berührt.

Grundsätzlich bleibt die Verpflichtung der Mieter und Pächter zur fristgerechten Zahlung der Miete bzw. Pacht trotz der Kündigungsbeschränkung bestehen. Kommen sie damit in Verzug, kann dies ggf. weitere Kosten und Verfahren zur Forderungstitulierung auslösen.

Die Anwendbarkeit der Regelungen des § 2 endet am 30. Juni 2022. Miet- und Pachtverhältnisse können danach wegen bis dahin nicht ausgeglichener Miet- bzw. Pachtrückstände wieder gekündigt werden.

Die neue Fassung von Artikel 240 EGBGB tritt am 30. September 2022 wieder außer Kraft.