

Will ein Mieter wegen der Auswirkungen des Corona-Virus eine mietrechtliche Kündigung abwehren, muss er Tatsachen vortragen, die ausreichende Anhaltspunkte begründen können, dass die Nichtleistung der Miete tatsächlich unmittelbar pandemiebedingt ist – Anmerkung zu Urteil des Amtsgerichts Hanau (AG Hanau) vom 31.07.2020, 32 C 136/20

I.

Ein Vermieter kann den Mietvertrag u.a. kündigen, wenn der Mieter mit der Miete in Rückstand gerät und dieser Rückstand eine kündigungsrelevante Höhe erreicht. Durch den Lockdown vom 18.03.2020 und die durch die Covid-19-Pandemie (Corona-Virus) bedingten Einschränkungen bestand für viele Mieter die Gefahr unverschuldet ihre Miete nicht zahlen zu können und dadurch ihre Wohnungen zu verlieren. Der Gesetzgeber hat daher die Möglichkeit eröffnet, mietrechtliche Kündigungen die auf Mietrückständen basieren, die unmittelbar wegen des Corona-Virus entstanden, unwirksam sein zu lassen (Kündigungsmoratorium). Das AG Hanau hat sich mit der Frage beschäftigt, was vom Mieter vorgetragen werden muss, damit das vom Gesetzgeber angeordnete Kündigungsmoratorium greift.

II.

Kläger und Beklagte waren durch einen Wohnungsmietvertrag miteinander verbunden. Die Beklagten haben die Mieterin für die Monate April, Mai und Juni 2020 nicht gezahlt. Der Kläger kündigte daher das Mietverhältnis fristlos. Da die Beklagten nicht räumten, hat er Räumungsklage erhoben. Im Prozess haben sich die Beklagten damit verteidigt, dass sie aufgrund der Corona-Pandemie die Mieten nicht hätten zahlen können. Das AG Hanau hat der Räumungsklage stattgegeben. Die Mieter hätten Tatsachen vortragen müssen, die ausreichende Anhaltspunkte begründen könnten, dass die Nichtleistung der Mieten April-Juni 2020 tatsächlich unmittelbar pandemiebedingt gewesen sei. Dies hätten sie aber trotz Nachfrage durch das Gericht nicht getan.

III.

1.

Ein Vermieter kann den Mietvertrag u.a. kündigen, wenn ein kündigungsrelevanter Rückstand bei den Mieten besteht. In der Praxis am wesentlichsten ist der Rückstand für zwei aufeinanderfolgende Mieten mit einer Höhe die mindestens eine Monatsmiete + einen Cent erreicht, sowie der Rückstand über einen Zeitraum von mehr als zwei Monaten der zwei Monatsmieten erreicht.

In Folge des Lockdowns vom 18.03.2020 und sonstigen Einschränkungen durch die Corona-Pandemie entstanden bei vielen Mietern erhebliche finanzielle Einbußen. Entweder gingen Arbeitsplätze direkt verloren oder es wurde Kurzarbeit angeordnet mit Lohneinbußen. Der Gesetzgeber hat zur Bekämpfung der Auswirkungen der Corona-Pandemie verschiedene Maßnahmen ergriffen. Unter anderem hat er die Kündigungsmöglichkeiten von Vermietern eingeschränkt (§ Art. 240 § 2 EGBGB):

Vermieter können ein Mietverhältnis über Grundstücke oder über Räume nicht allein aus dem Grund kündigen, dass der Mieter im Zeitraum vom 01.04.2020 bis 30.06.2020 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.

2.

Eine Kündigung ist daher weiterhin möglich, wenn die Rückstände alleine aus dem Zeitraum bis März 2020 einschließlich beruhen oder auf Rückständen ab Juli 2020. Nicht geklärt ist die Frage, ob eine Kündigung möglich ist, wenn Rückstände vorhanden sind, die auch Zeiträume außerhalb des gesetzlich vorgesehenen Zeitraums betreffen.

**Beispiel:** Mieter M ist mit den Mieten für Februar und März 2020, sowie April 2020 im Rückstand.

Der Beispielfall betrifft sowohl Zeiträume, die außerhalb des gesetzlich vorgesehenen Zeitraums April–Juni 2020 liegen, als auch Zeiträume die darin liegen. Nicht geklärt ist, ob im Beispielfall es für das Einkaufen des Kündigungsmoratoriums ausreichend ist, dass auch die Miete April 2020 rückständig ist.

3.

Das der maßgebliche Zeitraum April–Juni 2020 betroffen ist, reicht nicht aus, um das Kündigungsmoratorium zu aktivieren. Die Nichtleistung der Miete muss zusätzlich auf den Auswirkungen der Corona-Pandemie beruhen. Dieser Zusammenhang ist vom Mieter glaubhaft zu machen.

Bislang ebenfalls noch nicht geklärt ist die Frage, was genau der Mieter vorzutragen hat. Die Entscheidung des AG Hanau gibt eine erste Hilfestellung. Das AG Hanau geht davon aus, dass der Gesetzgeber eine Beweiserleichterung wollte und der Mieter daher Tatsachen vortragen muss, die ausreichende Anhaltspunkte begründen können, dass die Nichtleistung der Miete tatsächlich unmittelbar pandemiebedingt war.

Die Mieter in der besprochenen Entscheidung hätten somit beispielsweise vortragen müssen, dass durch den Lockdown der Arbeitsplatz verloren gegangen sei und keine Ersparnisse vorhanden gewesen seien, aus denen die Mieten hätten bezahlt werden können. Bei einem gewerblichen Mieter könnte beispielsweise vorgetragen werden, dass durch behördliche Anordnung der Betrieb geschlossen werden musste.

Wohnungsmieter wie auch gewerbliche Mieter müssen aber darlegen, dass die Miete nicht aus anderen Mitteln hätte gezahlt werden können (siehe hierzu auch meinen Beitrag [„Anpassung der Geschäftsraummiete wegen coronabedingter Schließung“](#)).

Der Vortrag der Beklagten im vorliegenden Verfahren war nach Auffassung des AG Hanau nicht ausreichend. Die Beklagten haben vorgetragen, es sei nicht möglich gewesen, ab April 2020 Geld von ihrem Bankkonto abzuheben, der Arbeitgeber habe April 2020 Kurzarbeit angeordnet, weshalb nur ein reduziertes Gehalt gezahlt worden sei. Für beantragtes Online-Banking hätten nur die Zugangsdaten, nicht aber die TAN-Nummern vorgelegen. Von dem P-Konto seien alle pfändbaren Beträge abgebogen worden. Ein derartiger Vortrag ist somit gefährlich, auch andere Gerichte könnten ihn als nicht ausreichend betrachten.

IV.

Konnten Mieter im Zeitraum April–Juni 2020 die Mieten nicht zahlen und war dies auf die Auswirkungen der Corona-Pandemie zurückzuführen, sind Kündigungen die deswegen erfolgt sind unwirksam. Mieter müssen aber um diese Unwirksamkeit herbeizuführen darlegen und beweisen, dass die Nichtzahlung durch das Corona-Virus verursacht wurde. Die Entscheidung des AG Hanau zeigt, dass nicht jeder Vortrag ausreichend ist, dies zu zeigen. Für Mieter ist es daher wichtig, frühzeitig anwaltliche Beratung in Anspruch zu nehmen, um keine rechtlichen Nachteile zu erleiden. Vermieter umgekehrt sollten sorgfältig prüfen lassen, ob der Vortrag der Mieter tatsächlich ausreichend ist, die Kündigung unwirksam werden zu lassen. Für beides stehe ich gerne zur Verfügung.

Diese Ausführungen stellen eine erste Information dar, die zum Zeitpunkt der Erstveröffentlichung aktuell war. Die Rechtslage kann sich seitdem geändert haben. Die Ausführungen können und sollen eine individuelle Beratung nicht ersetzen.