

Eingeschränkter Kündigungsschutz von Mietern infolge der Coronakrise

März 2020

Autoren: [Andreas van den Eikel](#), [Holger Wolf](#), [Behnam Yazdani](#)

Der Deutsche Bundestag hat ein Mietenmoratorium infolge der Coronakrise beschlossen. Danach darf sowohl privaten, als auch gewerblichen Mietern bis zum 30. Juni 2022 aufgrund von Mietrückständen in der Zeit vom **1. April 2020 bis zum 30. Juni 2020 nicht gekündigt werden**. Nicht erforderlich ist es, dass Vermieter und Mieter dies in einem Nachtrag zum Mietvertrag vereinbaren. Vermietern und Mietern bleibt es verwehrt, das Mietenmoratorium im Mietvertrag aufzuheben oder einzuschränken.

Es besteht damit **kein unbeschränkter Corona Kündigungsschutz** für Mieter. Mieter sind vor einer Kündigung nur dann geschützt, wenn sie darlegen, dass der Zahlungsrückstand auf den Auswirkungen der Corona-Pandemie beruht. Ein ausreichender Nachweis könnte ggf. unter Verweis auf behördliche Anordnungen oder anhand einer eidesstattlichen Versicherung erfolgen. Es ist zu erwarten, dass im Streitfall die Gerichte nicht zu hohe Anforderungen an das Nachweiserfordernis stellen werden.

Trotz des Mietenmoratoriums stehen Vermietern weiterhin Kündigungsrechte offen:

- Falls ein Mieter seinen Mietrückstand, der in der Zeit vom 1. April 2020 bis zum 30. Juni 2020 eingetreten ist, nicht bis zum 30. Juni 2022 ausgeglichen haben sollte, so kann ihm deswegen ab dem 1. Juli 2022 dennoch gekündigt werden.
- Einem zahlungsunwilligen Mieter oder einem Mieter, der mit 2 Monatsmieten im Zahlungsrückstand ist, der nicht auf die Corona-Pandemie beruht, kann gekündigt werden.
- Wenn ein Mieter bereits vor dem 1. April 2020 mit 2 Monatsmieten im Zahlungsrückstand sein sollte, so kann ihm weiterhin gekündigt werden.
- Kündigungen aus anderen Gründen (z. B. aufgrund von Schriftformmängeln, unberechtigter Untervermietung oder wegen Eigenbedarf) bleiben möglich.
- Gewerbemietverträge, die auf unbestimmte Zeit abgeschlossen sind, dürfen weiterhin ordentlich gekündigt werden. So kann z. B. ein Gewerbemietvertrag, der bisher unter Einhaltung einer 3-monatigen Frist gekündigt werden kann, auch weiterhin innerhalb dieser Frist gekündigt werden.

Auch wenn ein Vermieter dem Mieter aufgrund eines Zahlungsrückstands nicht kündigen darf, so schuldet der Mieter weiterhin die Zahlung der Miete sowie gesetzliche **Verzugszinsen**, die derzeit bei 8,12 % liegen. Vermieter steht es weiterhin frei, wegen Mietrückständen **Zahlungsklage** zu erheben oder eine vom Mieter gestellte **Mietsicherheit** in Anspruch zu nehmen und Wiederauffüllung zu verlangen. Jeder Vermieter sollte jedoch abwägen, ob dies im jeweiligen Fall sinnvoll ist.

Der Zeitraum für Zahlungsrückstände kann durch Beschluss der Bundesregierung um 3 weitere Monate, d. h. bis zum 30. September 2020, verlängert werden.

Das beschlossene Gesetz zum Mietemoratorium bedarf noch der Zustimmung des Bundesrats, die am Freitag zu erwarten ist.

White & Case LLP
John F. Kennedy-Haus
Rahel Hirsch-Straße 10
10557 Berlin
Germany
T +49 30 880911 0

White & Case LLP
Graf-Adolf-Platz 15
40213 Düsseldorf
Germany
T +49 211 49195 0

White & Case LLP
Bockenheimer Landstraße 20
60323 Frankfurt am Main
Germany
T +49 69 29994 0

White & Case LLP
Valentinskamp 70 / EMPORIO
20355 Hamburg
Germany
T+49 40 35005 0

Dieses Schreiben ist ein reines Informationsschreiben und dient der allgemeinen Unterrichtung unserer Mandanten und anderer interessierter Personen. Es kann eine rechtliche Beratung im Einzelfall nicht ersetzen. Gerne stehen wir Ihnen für weiterführende Informationen oder konkrete Anfragen zur Verfügung.

White & Case ist eine internationale Anwaltskanzlei, die aus White & Case LLP, eine im US-Staat New York registrierte Limited Liability Partnership, White & Case LLP, eine nach englischem Recht eingetragene Limited Liability Partnership, und weiteren angeschlossenen Unternehmen besteht. Die Partner unserer deutschen Büros gehören ebenfalls der nach dem Recht des Staates New York gegründeten Limited Liability Partnership an. Demzufolge ist die persönliche Haftung der einzelnen Partner beschränkt.