

► COVID-19-Pandemie

Geringe Anforderungen an die Glaubhaftmachung?

| Art. 240, § 2 Abs. 1 S. 2 EGBGB statuiert entgegen dem Wortlaut keine Glaubhaftmachungspflicht des Mieters hinsichtlich des Zusammenhangs zwischen der COVID-19-Pandemie und der Nichtleistung der Mieten, sondern eine Beweiserleichterung der Ursächlichkeit bei Vortrag ausreichender Anknüpfungstatsachen i. S. d. § 252 S. 2 BGB. |

Der Mieter ist mit seinen Mietzinszahlungen so in Rückstand geraten, dass der Vermieter fristlos gekündigt hat und nun Zahlung und Räumung verlangt. Der Mieter hat seine Nichtzahlung mit einer COVID-19-bedingten Kurzarbeit begründet. Das geringere Einkommen habe zu einer Kontosperrung geführt. Das AG Hanau (31.7.20, 32 C 136/20, Abruf-Nr. 219433) sieht nur eine Beweiserleichterung, nicht aber die Pflicht zur Glaubhaftmachung nach § 294 ZPO.

PRAXISTIPP | Die Entscheidung ist kritisch zu betrachten (so auch Lammel, jurisPR-MietR 25/2020 Anm. 1). Der Wortlaut der Norm ist eindeutig und gewährt Beweiserleichterungen in der Form, dass auch eine eidesstattliche Versicherung nach § 294 ZPO zum Nachweis genügt. Soweit möglich, sollte aufseiten der Schuldner diese Form der Beweisführung gewählt und aufseiten der Gläubiger verlangt werden.

► Mietrecht

Nicht jede Zahlung hilft dem Mieter

| Der nach Widerspruch gegen eine ordentliche Kündigung unter den Voraussetzungen des § 574 Abs. 1 S. 1 BGB gegebene Anspruch des Mieters auf Fortsetzung des Mietverhältnisses ist nach § 574 Abs. 1 S. 2 BGB ausgeschlossen, wenn ein Grund vorliegt, der den Vermieter zu einer außerordentlichen fristlosen Kündigung berechtigt. |

Dabei ist es nach dem BGH nicht erforderlich, dass der Vermieter die außerordentliche Kündigung erklärt hat (1.7.20, VIII ZR 323/18, Abruf-Nr. 217041). Es genügt, wenn dem Vermieter bei Zugang der ordentlichen Kündigung (auch) ein Recht zur fristlosen Kündigung zusteht. Der Mieter war im Fall des BGH mit fast drei Monatsmieten und mit wesentlichen Teilen der Betriebskosten im Rückstand, wobei dieser während der hierauf gerichteten Zahlungsklage noch anwuchs. Das Jobcenter hat die Mietrückstände während des Räumungsverfahrens ausgeglichen. Dem BGH genügte das nicht.

MERKE | Der Vermieter kann nach § 543 Abs. 1 i. V. m. Abs. 2 Nr. 3 BGB aus wichtigem Grund kündigen, wenn der Mieter mit mehr als zwei Monatsmieten in Rückstand geraten ist und er vor der Kündigung nicht befriedigt wird. In diesen Fällen hilft dem Mieter also nicht, eine besondere Härte geltend zu machen, weil

- er in der Wohngegend verwurzelt ist,
- Ersatzwohnraum nicht zur Verfügung steht,
- die Mietdauer erheblich ist und
- minderjährige Kinder zum Haushalt gehören.



IHR PLUS IM NETZ
fmp.iww.de
Abruf-Nr. 219433

So sollten sich die
Beteiligten verhalten



IHR PLUS IM NETZ
fmp.iww.de
Abruf-Nr. 217041

Diese Einwände des
Mieters sind
zwecklos