

---

## Haus & Grund Worms-Alzey informiert zum Thema:

### aktuell: COVID-19-Pandemie **1**

---

20.001

**I**m EGBGB werden zeitlich befristet in Artikel 240 (Gesetzes zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie) besondere Regelungen eingeführt, die den Schuldner, die Möglichkeit einräumen, die Leistung einstweilen zu verweigern oder einzustellen, ohne dass hieran für sie nachteilige rechtliche Folgen geknüpft werden, sofern sie wegen der COVID-19-Pandemie ihre vertraglichen Pflichten nicht erfüllen können.

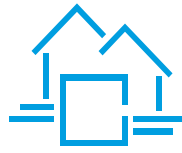
Im Einzelnen wird für viele Schuldverhältnisse in Artikel 240 § 1 bis zum 30. Juni 2020 ein Leistungsverweigerungsrecht für Verbraucher und Kleinstunternehmen begründet, die die Ansprüche im Zusammenhang mit Verträgen, die Dauerschuldverhältnisse sind und vor dem 8. März 2020 geschlossen wurden, derzeit wegen der Folgen der COVID-19-Pandemie nicht erfüllen können. Damit wird für Verbraucher und Kleinstunternehmen gewährleistet, dass sie insbesondere von Leistungen der Grundversorgung (Strom, Gas, Telekommunikation, soweit zivilrechtlich geregelt auch Wasser) nicht abgeschnitten werden, weil sie ihren Zahlungspflichten krisenbedingt nicht nachkommen können. Für die Vermietung und Verpachtung folgt daraus:

**K**ündigung wegen Zahlungsverzuges: Das Recht der Vermieter, Miet- und Pachtverhältnissen über Räume oder über Grundstücke wegen Zahlungsrückständen zu kündigen, wird für einen begrenzten Zeitraum eingeschränkt. Die Einschränkung gilt nur für Fälle, in denen die Rückstände auf den Auswirkungen der SARS-CoV-2-Virus-Pandemie beruhen. Die Regelung ist zunächst auf den Zeitraum vom 1. April bis 30. Juni 2020 begrenzt.

**W**elche Zahlungsrückstände? Die Regelung erfasst derzeit nur die Kündigung wegen Zahlungsrückständen aus den Monaten April bis Juni 2020. Dieser Zeitraum kann durch die Bundesregierung aufgrund einer Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundestages zunächst um weitere drei Monate und dann gegebenenfalls auch noch ein weiteres Mal (dann aber nur unter Beteiligung des Bundestages) verlängert werden, sofern die Corona-Krise nach dem 30. Juni 2020 andauert.

**A**ndere Kündigungsgründe bleiben unberührt. Gibt es Zahlungsrückstände aus früheren Zeiträumen, die zur Kündigung berechtigten oder sonstige Kündigungsgründe des Vermieters (z. B. Eigenbedarf oder aufgrund Fehlverhaltens des Mieters gegenüber dem Vermieter) ist eine Kündigung weiterhin zulässig ebenso wie Kündigungen, die ohne Angaben von Gründen zulässig sind (die Mieterkündigung, Kündigung von Nichtwohnräumen gem. § 580a BGB, Kündigung im Zweifamilienhaus).

**D**arlegungslast: Die Darlegungslast liegt beim Mieter. Mietern ist dringend zu empfehlen den Vermieter zu informieren, wenn er zeitweise keine Miete zahlen kann. Er muss dies im Streitfall dem Vermieter auch glaubhaft machen. Mittel der Glaubhaftmachung sind



- ① Versicherung an Eides Statt,
- ② Nachweis der Antragstellung bzw. die Bescheinigung über die Gewährung staatlicher Leistungen,
- ③ Bescheinigungen des Arbeitgebers ,
- ④ andere Nachweise über das Einkommen bzw. über den Verdienstausschlag,
- ⑤ Vorlage der behördliche Verfügung vorlegen der Betriebsuntersagung bzw. -einschränkung.

**Z**ahlungspflicht: Auch trotz eingeschränkter Liquidität infolge der Corona-Krise ist jeder Mieter zur fristgerechten Zahlung verpflichtet. Durch Nichtzahlung gerät der Mieter in Verzug und es entstehen Verzugszinsen. Mieter müssen die Miete ungeachtet dessen zahlen. Der Vermieter kann bei Nichtzahlung die Zahlungsrückstände einklagen und vollstrecken. Die einzige Folge des Gesetzes ist die Beschränkung der Kündigung. Das Kündigungsrecht lebt erst nach dem 30. Juni 2022 wieder auf. Erfolgt bis dahin keine Zahlung, kann eine Kündigung wegen Zahlungsrückstands auch auf die Zahlungsrückstände aus dieser Zeit gestützt werden.

**E**xkurs Immobilienkreditverträge: Soweit Vermieter durch nicht erbrachte Mietzahlungen ihren Darlehensverpflichtungen nicht mehr nachkommen können, haben sie die Möglichkeit für die Dauer von April bis Juni 2020 das Recht der Stundung in Anspruch zu nehmen, wenn sie infolge verminderter Einnahmen den eigenen angemessenen Lebensunterhalt nicht mehr bestreiten können.

**G**esetzliche Grundlagen (*lesen Sie selbst einmal*)

#### **Artikel 5**

#### **Änderung des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch**

Artikel 240 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. September 1994 (BGBl. I S. 2494; 1997 I S. 1061), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2911) geändert worden ist, wird wie folgt gefasst:

#### „Artikel 240

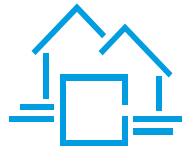
#### Vertragsrechtliche Regelungen aus Anlass der COVID-19-Pandemie

#### § 1

#### Moratorium

(1) Ein Verbraucher hat das Recht, Leistungen zur Erfüllung eines Anspruchs, der im Zusammenhang mit einem Verbrauchervertrag steht, der ein Dauerschuldverhältnis ist und vor dem 8. März 2020 geschlossen wurde, bis zum 30. Juni 2020 zu verweigern, wenn dem Verbraucher infolge von Umständen, die auf die Ausbreitung der Infektionen mit dem SARS-CoV-2-Virus (COVID-19-Pandemie) zurückzuführen sind, die Erbringung der Leistung ohne Gefährdung seines angemessenen Lebensunterhalts oder des angemessenen Lebensunterhalts seiner unterhaltsberechtigten Angehörigen nicht möglich wäre. Das Leistungsverweigerungsrecht besteht in Bezug auf alle wesentlichen Dauerschuldverhältnisse. Wesentliche Dauerschuldverhältnisse sind solche, die zur Eindeckung mit Leistungen der angemessenen Daseinsvorsorge erforderlich sind.

(2) Ein Kleinunternehmen im Sinne der Empfehlung 2003/361/EG der Kommission vom 6. Mai 2003 betreffend die Definition der Kleinunternehmen sowie der kleinen und mittleren Unternehmen (ABl. L 124



vom 20.5.2003, S. 36) hat das Recht, Leistungen zur Erfüllung eines Anspruchs, der im Zusammenhang mit einem Vertrag steht, der ein Dauerschuldverhältnis ist und vor dem 8. März 2020 geschlossen wurde, bis zum 30. Juni 2020 zu verweigern, wenn infolge von Umständen, die auf die COVID-19-Pandemie zurückzuführen sind,

1. das Unternehmen die Leistung nicht erbringen kann oder
2. dem Unternehmen die Erbringung der Leistung ohne Gefährdung der wirtschaftlichen Grundlagen seines Erwerbsbetriebs nicht möglich wäre.

Das Leistungsverweigerungsrecht besteht in Bezug auf alle wesentlichen Dauerschuldverhältnisse. Wesentliche Dauerschuldverhältnisse sind solche, die zur Eindeckung mit Leistungen zur angemessenen Fortsetzung seines Erwerbsbetriebs erforderlich sind.

(3) Absatz 1 gilt nicht, wenn die Ausübung des Leistungsverweigerungsrechts für den Gläubiger seinerseits unzumutbar ist, da die Nichterbringung der Leistung die wirtschaftliche Grundlage seines Gewerbebetriebs gefährden würde. Absatz 2 gilt nicht, wenn die Ausübung des Leistungsverweigerungsrechts für den Gläubiger unzumutbar ist, da die Nichterbringung der Leistung zu einer Gefährdung seines angemessenen Lebensunterhalts oder des angemessenen Lebensunterhalts seiner unterhaltsberechtigten Angehörigen oder der wirtschaftlichen Grundlagen seines Gewerbebetriebs führen würde. Wenn das Leistungsverweigerungsrecht nach Satz 1 oder 2 ausgeschlossen ist, steht dem Schuldner das Recht zur Kündigung zu.

(4) Die Absätze 1 und 2 gelten ferner nicht

1. im Zusammenhang mit Miet-, Pacht- und Darlehensverträgen sowie
2. im Zusammenhang mit Arbeitsverträgen.

(5) Von den Absätzen 1 und 2 kann nicht zum Nachteil des Schuldners abgewichen werden.

## § 2

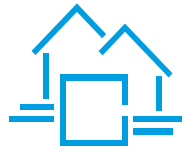
### Beschränkung der Kündigung von Miet- und Pachtverhältnissen

(1) Der Vermieter kann ein Mietverhältnis über Grundstücke oder über Räume nicht allein aus dem Grund kündigen, dass der Mieter im Zeitraum vom 1. April 2020 bis 30. Juni 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. Sonstige Kündigungsrechte bleiben unberührt.

(2) Von Absatz 1 kann nicht zum Nachteil des Mieters abgewichen werden.

(3) Die Absätze 1 und 2 sind auf Pachtverhältnisse entsprechend anzuwenden.

(4) Die Absätze 1 bis 3 sind nur bis zum 30. Juni 2022 anzuwenden.



§ 3

Regelungen zum Darlehensrecht

(1) Für Verbraucherdarlehensverträge, die vor dem 15. März 2020 abgeschlossen wurden, gilt, dass Ansprüche des Darlehensgebers auf Rückzahlung, Zins- oder Tilgungsleistungen, die zwischen dem 1. April 2020 und dem 30. Juni 2020 fällig werden, mit Eintritt der Fälligkeit für die Dauer von drei Monaten gestundet werden, wenn der Verbraucher aufgrund der durch Ausbreitung der COVID-19-Pandemie hervorgerufenen außergewöhnlichen Verhältnisse Einnahmeausfälle hat, die dazu führen, dass ihm die Erbringung der geschuldeten Leistung nicht zumutbar ist. Nicht zumutbar ist ihm die Erbringung der Leistung insbesondere dann, wenn sein angemessener Lebensunterhalt oder der angemessene Lebensunterhalt seiner Unterhaltsberechtigten gefährdet ist. Der Zusammenhang zwischen der COVID-19-Pandemie und den Einnahmeausfällen wird vermutet. Der Verbraucher ist berechtigt, in dem in Satz 1 genannten Zeitraum seine vertraglichen Zahlungen zu den ursprünglich vereinbarten Leistungsterminen weiter zu erbringen. Soweit er die Zahlungen vertragsgemäß weiter leistet, gilt die in Satz 1 geregelte Stundung als nicht erfolgt.

(2) Die Vertragsparteien können von Absatz 1 abweichende Vereinbarungen, insbesondere über mögliche Teilleistungen, Zins- und Tilgungsanpassungen oder Umschuldungen treffen.

(3) Kündigungen des Darlehensgebers wegen Zahlungsverzugs, wegen wesentlicher Verschlechterung der Vermögensverhältnisse des Verbrauchers oder der Werthaltigkeit einer für das Darlehen gestellten Sicherheit sind im Fall des Absatzes 1 bis zum Ablauf der Stundung ausgeschlossen. Hiervon darf nicht zu Lasten des Verbrauchers abgewichen werden.

(4) Der Darlehensgeber soll dem Verbraucher ein Gespräch über die Möglichkeit einer einverständlichen Regelung und über mögliche Unterstützungsmaßnahmen anbieten. Für dieses können auch Fernkommunikationsmittel genutzt werden.

(5) Kommt eine einverständliche Regelung für den Zeitraum nach dem 30. Juni 2020 nicht zustande, verlängert sich die Vertragslaufzeit um drei Monate. Die jeweilige Fälligkeit der vertraglichen Leistungen wird um diese Frist hinausgeschoben. Der Darlehensgeber stellt dem Verbraucher eine Abschrift des Vertrags zur Verfügung, in der die vereinbarten Vertragsänderungen oder die sich aus Satz 1 sowie aus Absatz 1 Satz 1 ergebenden Vertragsänderungen berücksichtigt sind.

(6) Die Absätze 1 bis 5 gelten nicht, wenn dem Darlehensgeber die Stundung oder der Ausschluss der Kündigung unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls einschließlich der durch die COVID-19-Pandemie verursachten Veränderungen der allgemeinen Lebensumstände unzumutbar ist.

(7) Die Absätze 1 bis 6 gelten entsprechend für den Ausgleich und den Rückgriff unter Gesamtschuldnern nach § 426 des Bürgerlichen Gesetzbuchs.

(8) Die Bundesregierung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundestages und ohne Zustimmung des Bundesrates den personellen Anwendungsbereich der Absätze 1 bis 6 zu ändern und insbesondere Kleinunternehmen im Sinne von Artikel 2 Absatz 3 des Anhangs der Empfehlung 2003/361/EG der Kommission vom 6. Mai 2003 betreffend die Definition der Kleinunternehmen sowie der kleinen und mittleren Unternehmen in den Anwendungsbereich einzubeziehen.

...  
...  
...